

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0797274

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, חלקות 99 ו 150 - מערב עין מאהל

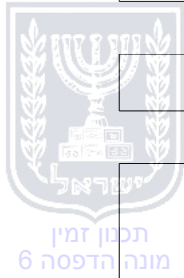
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י חלק מן הבעלים מתושבי כפר עין מאהל אשר רכשו חלקים בחלקה 150 וחלקה 99 ממשפחת פאהום . חוסר קיום צו ירושה למנוחה סרווה פאהום מונע מן הבעלים לבצע חלוקה בהסכמה , לאור האמור לעיל יזמו חלק מן הבעלים תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים . התכנית מוגש מחדש בהמשך לתכנית 257-03244087 מאחר שנתקבלה החלטה להפקדתה אבל היות ומילוי תנאי ההפקדה לא מולאו בזמן שהוקצה ע"י הוועדה הוסכם להגיש את התכנית בגרסה מעודכנת ועם מספר חדש .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה , חלקות 99 ו 150 - מערב עין מאהל

מספר התכנית 257-0797274

1.2 שטח התכנית 6.892 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** מבוא העמקים

קואורדינאטה X 232819

קואורדינאטה Y 736423

1.5.2 תיאור מקום

מערב עין מאהל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עין מאהל - חלק מתחום הרשות: עין מאהל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין מאהל	ואדי אלחיוויך		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16935	מוסדר	חלק	150	
16936	מוסדר	חלק		99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 19375	103 - 105, 203

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 19375	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19375 ממשיכות לחול.	6578	4251	18/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פח'רי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פח'רי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	25/11/2019	פאדי סלימאן	00: 24 26/11/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		7	25/11/2019	פאדי סלימאן	00: 26 26/11/2019	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	25/11/2019	גימאל אבוליל	00: 26 26/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/11/2019	פח'רי חביבאללה	00: 29 26/11/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד אבוליל			עין מאהל	(1)		052-6969903	04-6565938	
	פרטי	עמאד אבוליל			עין מאהל	(2)		050-2173152	04-6465734	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כביש ראשי.

(2) כתובת: ת.ד 1421.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד אבוליל			עין מאהל	(1)		052-6969903		
פרטי	עמאד אבוליל			עין מאהל	(2)		050-2173152	04-6465734	

(1) כתובת: כביש ראשי.

(2) כתובת: ת.ד 1421.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד אבוליל			עין מאהל	(1)		052-6969903		
בעלים		עמאד אבוליל			עין מאהל	(2)		050-2173152	04-6465734	

(1) כתובת: כביש ראשי.

(2) כתובת: ת.ד 142.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	מודד	גימאל אבוליל	1025	גשמא	עין מאהל	(1)		052-8368093	073-7296288	geshma1@g mail.com
	שמאי	פאדי סלימאן	1828	פאדי סלימאן שמאי מקרקעין	מג'אר	(2)		052-8646000	04-6785074	fadislman@ gmail.com

(1) כתובת: מרכז הכפר.

(2) כתובת: ת.ד 5029.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שינוי בקו בניין

שינוי בגודל מגרש מינימאלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	107 - 101
שטח ציבורי פתוח	303 - 301
דרך מאושרת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	202, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	107 - 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,167	31.44
מגורים ב'	4,104	59.55
שצ"פ	621	9.01
סה"כ	6,892	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,152.52	31.43
מגורים ב'	4,078.9	59.56
שטח ציבורי פתוח	616.94	9.01
סה"כ	6,848.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

מגורים , בנוסף תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת , ואשר לא מהווים מטרד תחבורתי או סביבתי

4.1.2**הוראות****4.2****שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון , שבילים (גם לנכים) , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים ומעברי תשתיות .
בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה בשטח עד 30 מ"ר .

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מאושרת****4.3.1****שימושים**

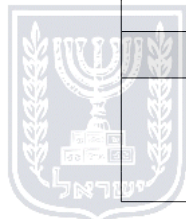
תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , רוכבי אופניים , מעבר תשתיות , גינון וחניה

4.3.2**הוראות****א****דרכים**

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
3	3	2	3	3	11.5 (1)	5	42	126		18	108	280	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	2	3	3	11.5 (1)	5	42	126		18	108	400	104 - 102	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	2	3	3	11.5 (1)	5	42	126		18	108	400	107 - 105	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4		30 (3)	30 (3)	מ"ר	מ"ר	מ"ר	30 (2)	399	301	שטח ציבורי שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א- בסמכות הועדה המקומית להתיר העברת זכויות בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה .

ב. תותר הקמת רמפה/גשר כניסה בקו בניין קדמי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כוללים 2.50 מ' עליה לגג.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 30 מ"ר.

(3) 30 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'
 בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר
 הקו
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר
 הקו
 מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר
 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר
 אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .
 אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

6.4**ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית בהתאם לנספח הניקוז לתכנית ג/19375, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 א. שימור וניצול מי נגר עילי (בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34) :
 א.1 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרת של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .
 א.2 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .
 א.3 הנחיות נוספות לשימור וניצול לשימור וניצול מי נגר עילי תהיינה בהתאם לנספח שימור וניצול מי נגר עילי המהווה ממסמכי תכנית ג/19375 .

6.5	ביוב
היתרי בניה יוצאו רק לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית לוח זמנים לביצוע התשתיות בתחום התכנית, ובאופן שמערכת הביוב (כולל פתרון קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.	
6.6	תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
6.7	איחוד וחלוקה
חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5 ..	
6.8	שמירה על עצים בוגרים
עפ"י סעיף 83ג', עצים בוגרים בתחום התכנית, מסומנים בתשריט יועקרו בהתאם לאשור פקיד היערות.	
6.9	פסולת בניין
לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון ובנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.	
6.10	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.11	פיתוח סביבתי
אשפה : סידורי סילוק האשפה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	
6.12	פיתוח תשתית
א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה. ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	
6.13	שרותי כבאות
תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.	

6.14 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי למתן היתר בניה - התאמת מפלס המבנה למערך הדרכים הקיימות ו/או מתוכננות .	

6.15 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .	

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור מכוח תכנית זו , ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין .	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית