

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0414250

חלוקת יעודים, שטח בנוי הכפר - עין מאהל

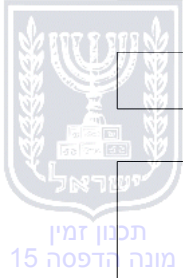
מחוז

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 שני שכנים בעלי מגרשים בשטח בינוי הכפר , במטרה להסדרת הוראות בנייה בהתאם למצב הקיים על מנת שיהיה אפשר להוציא היתרים בנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית חלוקת יעודים , שטח בנוי הכפר - עין מאהל

מספר התכנית 257-0414250

1.2 שטח התכנית 1.139 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X 233500

קואורדינאטה Y 736600

1.5.2 תיאור מקום

שטח בנוי , מרכז הכפר 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

שכונה

מרכז הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
990532	לא מוסדר	חלק		1

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 7609	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7609 ממשיכות לחול.	4435	4374	11/08/1996



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: 250	1		פח'רי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	21/11/2019	אבוליל אוסאמה	10: 48 21/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/03/2018	פח'רי חביבאללה	23: 38 20/03/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	נסים אבוליל			עין מאהל	(1)		054-9710008	04-6565938	
	פרטי	סלים חביבאללה			עין מאהל	(2)		054-7909550	04-6565938	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד 217.

(2) כתובת : מרכז הכפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסים אבוליל			עין מאהל	(1)		054-9710008	04-6565938	
פרטי	סלים חביבאללה			עין מאהל	(2)		054-7909550	04-6565938	

(1) כתובת : ת.ד 217.

(2) כתובת : מרכז הכפר.

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)		054-9710008	04-6565938	
בעלים		סלים חביבאללה			עין מאהל	(2)		054-7909550	04-6565938	

(1) כתובת : ת.ד 217.

(2) כתובת : מרכז הכפר.

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	61986	פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	מודד	אבוליל אוסאמה	1213	חץ- משרד הנדסה מדידות ופיקוח	עין מאהל	(1)		052-8368695	077-9616580	hetz.osama@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 1584.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הסדרת ייעודי קרקע בשטח הבנוי בעין מאהל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים ב

שינוי בקווי בניין

הוספת קומות ביחס למצב המאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	200, 100	להריסה	מגורים ב'	200
שביל	300	להריסה	שביל	300
		מבנה להריסה	מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

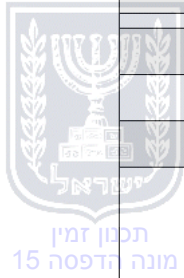
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך הולכי רגל	389	34.15
מגורים ב	382	33.54
מגורים ומסחר	368	32.31
סה"כ	1,139	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	750.77	65.87
שביל	389.06	34.13
סה"כ	1,139.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	השטח מיועד לבתי מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1- הקומה במפלס 0.0 תיועד לשטחי שירות . 2- בשטח הבנוי תידרש הסכמת רשות העתיקות .
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל , גישת רכבים למגרשים , גינון והעברת תשתיות תת קרקעיות .
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בנייה בתחום הדרך , למעט מתקני דרך .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	14.5	10	3	57	240			57	183	250	100	מגורים ב'	מגורים ב'
					14.5	10	3	57	171			57	114	250	200	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

בסמכות הועדה המקומית להתיר העברת זכויות בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות בנייה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קו אדום מקווקו ולפי סעיף מבנים קיימים.

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 המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יחכרו ובכפוף לכל דין.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

תכנית זו קובעת חלוקה למגרשים, תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו לאחר קבלת חתימות השכנים הגובלים לתכנית.

6.5**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.

6.6**ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7**ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.8

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.

6.9

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה במגרשים יוצאו בשני שלבים:
שלב ראשון ביצוע ההריסות והכשרת מקומות החנייה
שלב שני הוצאת היתר למבנה מגורים

6.12

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה

6.13

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

למימוש מיידי.