

תכנית בסמכות הוועדה המקומית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "מבוא העמקים"
תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.מ.עין מאהל

16935-159

תכנית מפורטת מס': 7/מע/מק/02/7609 שינוי לתכנית מס' 7609 (מאושרת)

חלוקת חלקה 159 למגרשים עפ"י סעיף 62א-1 לחוק תכנון ובניה

המקום : עין מאהל

תאריך : אוקטובר 98
מאי 99

חתימות

נזמי שחאדה - ארכיטקט
מס' רישום 37503
עין מאהל 16980

עורך התכנית :

יוזם התכנית :

אבוליל אחמד
מהנדס/מודד מוסמך
מס' רישום 708

מודד :

בעל הקרקע :

מועצה מקומית



מ"ד מ. עין מאהל
תאופיק חביב אללה

חותמת למתן תוקף

חותמת להפקדה

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

1. המקום : **עין מאהל**

גוש	16935			
חלקה שלמה	159			
חלק מחלקות				

שטח התכנית : **3.572 דונם**

2. בעל הקרקע : חביב אללה מחמוד ת.ז. 55759948 עין מאהל מיקוד 17902 טל : 06/6475711 ת.ד. 221.
 אבו ליל תייסיר ת.ז. 58953324 עין מאהל מיקוד 17902 טל : 06/645308
 אבו ליל ג'אלב ת.ז. 52557808 עין מאהל מיקוד 17902 טל : 06/6565110 ת.ד. 15.
 אחרים (עפ"י נסח רשום מצורף).

3. היוזם : חביב אללה מחמוד ת.ז. 55759948 עין מאהל מיקוד 17902 טל : 06/6475711
 אבו ליל תייסיר ת.ז. 58953324 עין מאהל מיקוד 17902 טל : 06/645308
 אבו ליל ג'אלב ת.ז. 52557808 עין מאהל מיקוד 17902 טל : 06/6565110 ת.ד. 15.

4. עורך התוכנית : **שחאדה נזמי אדריכל מתכנן ערים**
 17902 עין מאהל טלפקס : 06-569210

5. מטרת התכנית : **חלוקת חלקה 159 למגרשים**, ללא הסכמת בעלים, עפ"י סעיף 62א-1 לחוק תכנון ובנייה

6. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6_ דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליונות של התשריט הערוך בקנ"מ 1:1250, 1:500 (להלן : התשריט), תכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך ותצהיר "כתב שפוי" המהווים ביחד את התכנית בשלמותה.

7. גבולות התכנית : השטח המותחם בקו כחול יהווה את שטח התכנית

8. שם תוכנית :

8.1 **תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 7/מע/מק/02/7609 שינוי לתכנית מס' ג/ 7609 (מאושרת) עין מאהל**

8.2 יחס לתוכניות אחרות תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 7609, במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות הוראות תכנית זו הקובעת.

9. סימנים בתשריט :

מצב מוצע		מצב קיים		פירוש הסימון	
שטח בדונם	אחוז מהשטח	שטח בדונם	אחוז מהשטח	סימון בתשריט	
				קו כחול רציף	1. גבול התכנית
87.82%	3.137	87.82%	3.137	צבע כתום	2. אזור מגורים א'
9.8%	0.350	9.8%	0.350	ירוק עם קיוקו באדום	3. דרך גישה
2.38%	0.085	2.38%	0.085	צבע חום בהיר	4. דרך רשומה או קיימת
				ספרה ברבע העליון של העיגול	5. מספר הדרך
				ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	6. קו בנין מינימלי (קדמי)
				ספרה ברבע התחתון של העיגול	7. רוחב הדרך
				קו שחור משונן	8. גבול גוש
				קו ירוק רצוף	9. גבול חלקה
				קו כחול מקוטע	10. גבול תכנית מאושרת
100%	3.572	100%	3.572		סה"כ

10. הוראות כלליות

- 10.1 . לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 10.2 . מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש. לא יותר חיבור מבנים על ידי פרגולה . תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים :
(א) גודל המגרש הוא מעל 600 מ"ר.
(ב) המרחק בין הבתים הוא 6 מ"ר לפחות.
- 10.3 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות .
- 10.4 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ו/או דרך . תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.2 מטרים
- 10.5 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד , קווי גובה מתוכננים , מפלטי קרקע , חיבור לכביש קיים , התחברות לקו ביוב קיים , קירות תומכים , סימון עיצים , שבילים מרוצפים וכו'....
- 10.6 תותר בניית שטחי שרות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר ל"ח"ד, ובהתאם לסבלת זכויות והגבלות בניה , שטח השירות יוכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים : מחסן , חדר הסקה , ממ"ד , חניה וחדרי מדרגות משותפים , גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה 3 מ' נטו.
- 10.7 שטח מינימלי , אחוז בניה , מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.
- 10.8 הבניה בקו 0 תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי) .

11.1 אזור מגורים א'

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד ל-:
- בתי מגורים.
 - מועדונים פרטיים וחברתיים.
 - גני ילדים פעוטנים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
 - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 - חניות פרטיים ומשותפים לרכב.
 - חנויות מזון וקיוסקים.
 - מספרות ומכוני יופי.
 - כל השימושים הנ"ל למעט סעיף "א" צריכים לקיים התנאים הבאים:
- הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'.
 - יובטחו מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
 - הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.

11.2 דרכים

הדרכים ירשמו על שטח המועצה המקומית. השטחים המיועדים לדרכים בתוכניות ישמשו למעבר כלי רכב. לא יותרו הקמת בנין וואו בצווע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוח מודעות. דרך להוכי רגל תשמש רק להולכי רגל בלבד ורוחבה לא יפחת מ- 3 מ'.

12. מקלטים (ממ"ד)

לא יינתן היתר בנייה לכל מבנה, לשימוש כלשהוא, אלא אם יותקן בו ממ"ד כדיון ובהתאם לתקנים המקובלים.

13. חניה

לא יינתן היתר בניה לכל מבנה אלא רק אם יובטחו בתחום המגרש חניה לפי הסטנדרטים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

14. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

14.1 לא ינתן היתר בניה או חלק ממנה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקירבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקוואנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר ממנו.

ברשת מתח נמוך	
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	2 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	8 מטרים
	10 מטרים

14.2 אין לבנות בבנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקירבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

14.3 חפירה, חציבה או כריה בעבודות ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין אם לא (לפי חוק התכנון והבניה) יותנה בתיאום מוקדם עם חברת חשמל להלן המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר:

כבל חשמל תת קרקעי	10 מ'
עמוד חשמל במתח נמוך	2.5 מ'
עמוד חשמל במתח גבוה	5 מ'

14.4 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל תותנה בתיאום עם חברת חשמל להלן המרחקים:

כבל חשמל תת קרקעי	10 מ'
עמוד חשמל במתח נמוך	5 מ'
עמוד חשמל במתח גבוה	5 מ'

15. ביוב

15.1 לא יינתן היתר בנייה למגרש כל שהוא, ללא שילוב שטח התכנית זו לתוך התכנית אב לביוב של כפר כנא.

15.2 על הרשויות המקומיות לדאוג להספקת טיפול מתאים למי שפכים של משתמשי המגרשים בתחום תכנית זו.

16. אשפה

על הרשויות המקומיות לדאוג לפינוי אשפה מתאימה לכל משתמשי המגרשים בתחום תכנית זו.

17. הפקעה

השטחים המיועדים לשימושים המוגדרים כשטחים ציבוריים יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויעברו לרשות הרשויות המקומיות.

18. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

19. אספקת מים

אספקת המים תהיה מהרשות מקומית ובאישור חב' מקורות והמשרד הבריאות

20. ניקוז ותיעול

ניקוז ותיעול מותרים בכל שטח התכנית בהתאם לדרישות רשות הניקוז ההמוטמכת ודרישת המשרד לאיכות הסביבה.

21. פיצויים

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו.

22. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בהתכניות והיתר

חסי' יחיד לזכרון	מספר יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי								קווי בניה			גודל מגרש מינימלי	אזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	למפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	מפלס בניסה	קומי	אחורי	צדדי			
8	4	12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	4 קומות ללא עמודים 3 קומות מעל עמודים	168%	42%	6%	36% * בקומה	42% * בקומה	126% * סה"כ	3 או לפי התשריט הגדול מביניהם	3 או 0 בצד אחד	3	ללא פתחים ובהסתמת השכן, וראה סעיף 10 בתקנון	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	אזור מגורים א'	

* מותנה בשיפוט הקרקע, בשיפוט חלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות

