

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מסי' 40/7609/מע/מק/7

תכנית חלוקה ללא הסכמה.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא עמקים
סוג תוכנית - תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית "מבוא העמקים" אישור תכנית מסי' 40/7609/מע/מק/7 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מסי' 23/23 מיום 8.6.06 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה	
---	--

הודעה על אישור תכנית מסי' 40/7609/מע/מק/7 פורסמה ביקקוט הפרסומים מסי' 5332 מיום 15.7.06	
--	--

התכנית פורסמה לאישור בעתונות בתאריך 1.7.06	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

מאחר אי הסכמת מנהל מקרקעי ישראל על תכנית חלוקה ע"פ ת.ב.ע. 7609/ג, אשר בקשו למכור חלקם לשותפים, חדבר נראה לנו לא הגיוני, לכן יזמנו להגיש לוועדה המקומית תכנית מפורטת חלוקה ללא הסכמה מסיבה שדרישות המגל לבצוע חלוקה אינם הוגנים ואין מקום לחייב חשותפים ברכישת החלקים של המנהל.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תכנית חלוקה ללא הסכמה.

1.1 שם התוכנית . שם התוכנית
ומספר התוכנית

40/7609/מע/מק/7

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית 1.173 ד'

1.3 מהדורות שלב

○ מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 22/5/2008

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

○ איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

○ האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

○ האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1,4,7,9

היתרים או הרשאות

○ תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 233575
קואורדינטה Y 736200

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית מ.מ. עין מאהל
התייחסות לתחום הרשות
○ חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
עין מאהל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16941	מוסדר	חלק מהגוש	8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7609/ג	שינוי	תכנית זו משנה המפרט בתכנית וכל שאר הוראות תכנית 7609/ג ממשיכות לחול	4435	11.08.96

1.7 מוסמכי התוכנית

שם המסמך	תחולת	קניינ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עליכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1: 500	1	1	22.10.07	פחירי חביבאללה	הועדה המקומית	
תקנון	מחייב		15		22.10.07	פחירי חביבאללה	הועדה המקומית	
טבלאות איזון	מחייב				22.10.07	סמיר קעואר	הועדה המקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין ענמס תגברנה ההוראות על התשריטים.

תכנית מס' 7/מנ/מק/7609/40

מבטאית 2006

1.8. בטיחות עובדי / בטיחות רכבי / עובדי החברה ובעלי מקצועות משפחה

1.8.1. מדידת הסיכונים

גורם / חלקיות	דירוג	מקום	סלולר	סלולר	מחשבים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומות	שם תאגיד / שם מקומות	מספר רישון	מספר זרחה	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
				050/2138603	עין מאהל		עין מאהל			059458075	מדידי	אדריכל
					529 ת.ד. 17902						חביבאלה	

1.8.2. יום בטיחות

דירוג	מקום	סלולר	סלולר	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-4763685	04-6565912	17902 עין מאהל 441 ת.ד.		עין מאהל		61986	02078338	אברהם אברהם	

1.8.3. בעלי עניין בקרקע

דירוג	מקום	סלולר	סלולר	מחשבים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומות	שם תאגיד / שם מקומות	מספר רישון	מספר זרחה	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר

1.8.4. עובדי החברה ובעלי מקצועות משפחה

מס' תאגיד	מקום	סלולר	סלולר	מחשבים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומות	שם תאגיד / שם מקומות	מספר רישון	מספר זרחה	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר	
			054/4763685	04/6565912	17902	עין מאהל	441 ת.ד.			61986	059458075	מדידי

		052/8654655	04/601090	17902	עין מאהל	285 ת.ד.				996	028223477	מדידי	מדידי
--	--	-------------	-----------	-------	----------	----------	--	--	--	-----	-----------	-------	-------

23/05/2008

עמוד 6 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקה ללא הסכמה.

שינוי בהוראות התכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

(1) חלוקת למגרשים ללא הסכמת הבעלים.

(2) שינוי קו בניין

(3) שינוי בגודל מגרש מינימאלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1173
------------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	מ"ר	ע"פ ת.ב.ע.ג/7609	-----			
	מס' יח"ד	ע"פ ת.ב.ע.ג/7609	-----			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח פזורים
מגורים ב'	8/4 - 8/3	
דרך מאושרת	100-101	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	כמו מגורים א' בתכנית ג/7609 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א.	כמו מגורים א' בתכנית ג/7609 המאושרת.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	תשומש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, ומדריכות, גיטון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת פריסת ההוצאות בגין – מעב מוצע

קווי פנין (מסר)	מספר קופות		גובה מבוה (מסר)	אפריסה (יח"ר) לדגם (נס)	מספר יח"ר למגדש	הפריסה (%) משטח האשטח	האחוז בגינה בוללים (%)	שטחי פנין מ"ר/אחוזים				גודל פוגרש/ פוגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' האשטח	יעוד	
	מספר קופות	מספר קופות						סה"כ שטחי פנין	מנהל לפריסה וקופות	עיקרי	שרת				עיקרי
אחוזי	צו"ר	צו"ר	קופות	מנהל לפריסה	מנהל לפריסה				שרת	עיקרי	שרת	עיקרי			
אחוזי	צו"ר	צו"ר	קופות	מנהל לפריסה	מנהל לפריסה				שרת	עיקרי	שרת	עיקרי			
לפי קו אדום מקווקו בתשריט															
על פני מוגרים א' בתכנית א/7609 המאשרת .															
													342	8/4 – 8/3	נוריס ב' 8/3

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה :**

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

6.2 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 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.

6.4 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פיקוד העורף :

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

6.6 הוראות בנושא חשמל :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתון, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיל הקיצוני	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.5 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -----	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' ---	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	---	35.00 מ'

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.7 חלוקה:

תכנית זו כוללת חלוקת המגרשים, אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה.

6.8 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והתכנית כוללת מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד, מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נחלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.9 ניקוז:

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

6.10 פיוץ:

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

6.11 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

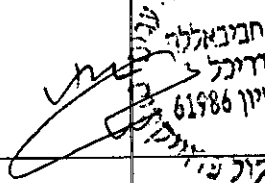
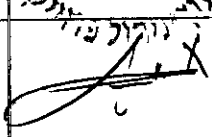
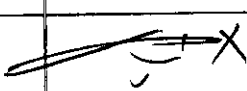
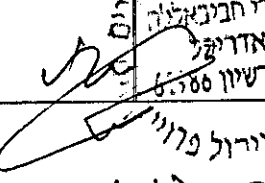
6.12 עתיקות:

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	פגיש התוכנית
		עין מאהל 17902 ת.ד. 441	059458075	פחירי חביבאללה אדריכל	
		עין מאהל 17902 ת.ד. 529	02078338	אברהים אבוליל	יזם בפועל (אם רלוונטי)
		עין מאהל 17902 ת.ד. 529	02078338	אברהים אבוליל	בעלי עניין בקרקע
		עין מאהל 17902 ת.ד. 441	059458075	פחירי חביבאללה אדריכל	עורך התכנית

הנני מאשר כי הנ"ל חתם בן י"ח הוא בעל שם
בן מ"ח מ"ח 8/5/82

חביבאללה טארק
עורך דין
רשיון מס 21958

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה פח'רי חביבאללה (שם), מספר זהות 059458075
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס 7/מע/מק/7609/40 ששמה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון 61986.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
_____.
_____.
_____.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



31/5/08

תאריך

23/05/2008

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: 40/7609/מק/מע/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אללה סאיב
~~מ.ר. מוסמך~~
 חתימה

596
 מספר רשיון

סאאב חביבאללה
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס סיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע הקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור / לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

עור על התוכנית

שם ועדת העיר	מספר העיר	החלטת ועדת העיר	תאריך האישור
ועדת עור מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			