

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מע/מק/66/7609

שם תוכנית: שינוי בהוראות בנייה
ואיחוד וחלוקה בהסכמה

מבוא העמקים

02.02.2015

נתקבל

הצפון
מבוא עמקים
תכנית מפורטת

מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית "מבוא העמקים" אישור תוכנית מס' 7/מע/מק/66/7609 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית 16/12/14 2014 בשיבה מס' 7009 חמניל לונגון	
הודעה על אישור תכנית מס' 7/מע/מק/66/7609 7009 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 24/3/15 מיום	
התכנית פורסמה לאישור 20/2/15 בעמותת מבוא העמקים	

דברי הסבר לתוכנית

קיימים שני מבנים נפרדים לאותם בני משפחה על אותו מגרש על בסיס תשריט חלוקה מאושר, למשפחה קיימת מצוקת מגורים קשה אשר אין ביוכלתם לרכוש מגרשים לבנייה, יזמו לתכנית זאת על מנת להסדיר אופן בנייה חדש אשר מטרתו להוסיף עוד שתי יחידות דיור מעל שני המבנים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית שינוי בהוראות בנייה ואיחוד וחלוקה בהסכמה

מספר התוכנית 66/7609/מק/מע/7

1.2 שטח התוכנית 1841 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

מתן תוקף
מספר מהדורה בשלב 8

תאריך עדכון המהדורה 10/01/2015

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית
יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת
• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
• כן
• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 42.5(ג)א

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

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

קואורדינטה X 233425
קואורדינטה Y 736500

1.5.2 תיאור מקום מרכז עין מאהל**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. עין מאהל בתוכנית****התייחסות לתחום הרשות**

• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

יזרעאל
עין מאהל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16940	• מוסדר	• חלק מהגוש		81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7609/ג	שינוי		4435	11.08.96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		פח'רי חביבאללה	15/04/2012	1	---	1: 500	מחייב	תשריט
		פח'רי חביבאללה	15/04/2012	-----	14	----	מחייב	תקנון
		פח'רי חביבאללה	15/04/2012	1	--	1: 100	מנחה	נספח בינוי
		זאהר זידאן	19/04/2014	1		1: 100	מנחה	נספח חניה
		פח'רי חביבאללה	05/07/2014		2 (מצורפים להוראות)	----	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
					עין מאהל 17902 ת.ד. 217			05892142	עומי מוסטפא חביבאללה

1.8.2 יזם במועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	עומי מוסטפא חביבאללה	05892142				עין מאהל 17902 ת.ד. 217			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	עומי מוסטפא חביבאללה	05892142				עין מאהל 17902 ת.ד. 217			
• בעלים									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	אדרי פח'רי חביבאללה		61986			רח' עצמון 16/60 נצרת עילית ת.ד. 11901	054- 4763685		
• עורך ראשי									
• מודד	מודד גימאל אבוליל		1025			עין מאהל ת"ד 1421	052- 8368093		
• יועץ תחברה	איגני זאהר זידאן		118890			ריינה 16940	074-7019055		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש 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 כוונה אחרת משתמעת.

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

שינוי בהוראות בנייה
איחוד וחלוקה בהסכמה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הסדרת קו בניין
איחוד וחלוקה בהסכמה
תוספת יחידת דיור אחת למגרש 201

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1841
------------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	מ"ר	3582	0	3582		
	מס' יחיד	10.7	+1	11.7		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

ל.ה.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח.

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	ל"ר	100	דרך מאושרת
	אתר עתיקות	203, 202, 201	מגורים ומסחר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		מ"ר	מ"ר	יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים			
2.70	50	50	2.70			דרך מאושרת
97.30	1791	1791	97.30			מגורים ומסחרי
100	1841	1841	100			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	כמו מגורים ומסחר בתכנית מס' 7609 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א.	כמו מגורים ומסחר בתכנית מס' 7609 המאושרת.
ב.	זיקת הנאה למעבר בתא שטח 203, תשמש כמעבר לתא שטח 201 ו- 202

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
ב.	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.2.2	הוראות
ג.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ומסחר	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזרחי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										על פי מגורים ומסחר בתכנית מס' 7609/ג המאושרת.	על פי מגורים ומסחר בתכנית מס' 7609/ג המאושרת.		
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעות		מעל לכניסה הקובעות		אחוזי בניה כוללים (%)	השטח תמסית משטח תא (%)	מספר יח"ד למגורש	צפיפות לדונם נטו (מטר)	גובה מבנה (מטר)			מספר קומות	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות
	201		על פי מגורים ומסחר בתכנית מס' 7609/ג המאושרת.										ע"פ קו אדום מקווקו המסומן בתשריט *			
	202															
	203															

* קווי הבנייה לבנייה קיימת בתא שטח 202 ו-203 יהיו על פי סעיף מבנים קיימים. בנייה חדשה תהיה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית 7609/ג.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חניה :

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

6.3 חלוקה ורישום :

- תכנית זו כוללת חלוקה חדשה למגרשים, אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה רישום החלוקה ייעשה כחוק.
- תנאי למתן היתר בניה – התאמת המגרש למוצע בתכנית זו.
- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה לצרכי רשום על ידי הוועדה המקומית

6.4 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.

6.5 עתיקות :

- א. השטח שפרטיו 27861/0 "עין אל-בלד", הינו אתר עתיקות כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.6 שירותי כבאות :

- תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 הריסת מבנים :

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

6.8 מבנים קיימים :

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונסטר המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :
- 1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.
- 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.
- 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.
- כל תוספת בניה החורגת מקונסטר המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.9 שאר ההוראות :

- כל שאר ההוראות תהינה בהתאם לתכנית ג/7609 המאושרת

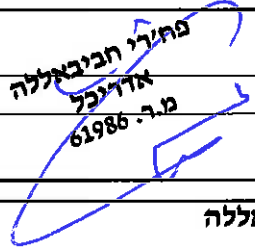
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית מיידי

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	עזמי מוסטפא חביבאללה
	חתימה:	
	תאריך:	
עורך התוכנית	שם:	פח'רי חביבאללה
	חתימה:	
	תאריך:	
יזם בפועל	שם:	עזמי מוסטפא חביבאללה
	חתימה:	
	תאריך:	
בעל עניין בקרע	שם:	עזמי מוסטפא חביבאללה
	חתימה:	
	תאריך:	

מצב מאושר

חתימה	מס' ת"ז	חלקים בשבר	שם	יעוד	שטח (מ"ר)	מס' מגרש
	020275434		מוסטפא מוחמד חביבאללה	מגורים ומסחר	470	81/2
	020782520		חסן חליל חביבאללה	מגורים ומסחר	580	81/3
	053833976		סעיד אמין חביבאללה	מגורים ומסחר	741	81/4
					1791	סה"כ

תכנית חלוקה מאושרת מס' 7/ח/16940/81

מבוא העמקים

02.02.2015

נתקבל

הנני מאשר גז' פ' (הנ"ל)
דבר ביום
15/1/13



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לחכנית מס' 7609/מק/מ

מצב יוצא										מצב נכנס					נתוני מקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימה	ייעוץ המגרש המוקצה	חלקים במגרש (%)	שטח מגרש המוקצה (מ"ר)	שטח מגרש מוקצה ארעי / סופי	מס' מגרש הממורה	מס' חלקה	ייעוץ המגרש המוקצה	חלקים בזכויות (באחוזים)	זכויות או שטחים בחלקה	שם החוכר	שם הבעלים	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מספר חלקה	מספר גוש	מספר סדרי		
28/11/2018		מגורים ומסחר	29.6	530	201	81/2		מגורים ומסחר		058921420 028178523 059885111		עומי חביבאללה מוחמד חביבאללה הניה חביבאללה							
28/11/2018		מגורים ומסחר	30.2	541	202	81/3		מגורים ומסחר		020782520		חסן חביבאללה							
28/11/2018		מגורים ומסחר	40.2	720	203	81/4		מגורים ומסחר		05383976 053833976		סעיד חביבאללה							
28/11/2018		מגורים ומסחר	100	1791				מגורים ומסחר					1791	3071	81	16940	סה"כ		

۱۵۱۵۱۵
ع. ۱۰۱۵ سال - ۱۵۱۵ قمری
ج. ۱۵۱۵ - ۱۵۱۵ قمری

THE LITTLE WATER - ADVOCATE

חתימת עורך התכנית

CONFIDENTIAL

פח'י חביאללה
אדריכל
מ.ר. 61986

מס' 100

חתימת עורך התכנית

שם עורך התכנית

