

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0327577

חלוקה בהסכמה ושינוי בהוראות בניה , עין מאהל

צפון

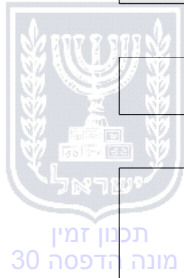
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלוקת קרקע למגרשים בהסכמת כל הבעלים .
אישור מגרש מינמלי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה בהסכמה ושינוי בהוראות בניה , עין מאהל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0327577

מספר התכנית

0.987 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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 233675

קואורדינאטה Y 736925

1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפון מזרחי של 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 שכונת עין אלשמאליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16938	מוסדר	חלק	28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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				עבד אלחפזי אבוליל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלחפזי אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	24/03/2017	עבד אלחפזי אבוליל	24/03/2017		כן
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	21/11/2015	אוסמה אבוליל	18/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/05/2015	עבד אלחפזי אבוליל	04/05/2017		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	אדהם חביבאללה			עין מאהל (1)			04-6466815	04-6466815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין מאהל ת.ד 1128.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד אל מוסטפא			עין מאהל (1)			04-6466815	04-6466815	
פרטי	אדהם חביבאללה			עין מאהל (1)			04-6466815	04-6466815	
פרטי	גמיל חביבאללה			עין מאהל (1)			04-6466815	04-6466815	

(1) כתובת: עין מאהל ת.ד 1128.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד אל מוסטפא			עין מאהל (1)			04-6466815	04-6466815	
בעלים	אדהם חביבאללה			עין מאהל (1)			04-6466815	04-6466815	
בעלים	גמיל חביבאללה			עין מאהל (1)			04-6466815	04-6466815	

(1) כתובת: עין מאהל ת.ד 1128.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלחפיו אבוליל		עבד אלחפיו אבוליל, משרד הנדסה	עין מאהל	עין מאהל (1)		04-6466815		abedel5@gmail.com
	מודד	אוסמה אבוליל	1213		עין מאהל	(2)		077-6916580	077-6916580	

(1) כתובת: עין מאהל , 17902 , ת.ד 335.

(2) כתובת: עין מאהל רח' ראשי ת.ד 1584.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

חלוקה בהסכמה ושינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת קרקע למגרשים

הקטנת גודל מגרש מינמלי

הגדלת תכסית קרקע

שינוי קווי בנין

קביעת זיקת הנאה למעבר



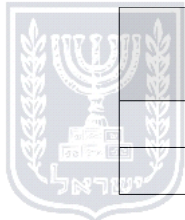
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.987
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6.68		6.68		ללא שינוי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,202.4		1,202.4		ללא שינוי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח		
דרך משולבת	100		
מגורים ב'	3 - 1		
שביל	200		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה	דרך משולבת	100	
זיקת הנאה	מגורים ב'	3 - 1	
מבנה להריסה	מגורים ב'	1	
מבנה להריסה	שביל	200	
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	81	8.27
דרך הולכי רגל	63	6.44
מגורים א'	835	85.29
סה"כ	979	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	81.47	8.26
מגורים ב'	841.05	85.26
שביל	63.94	6.48
סה"כ	986.46	100

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

לפי מגורים א בתוכנית ג/7609 המאושרת

4.1.2**הוראות****א****קווי בנין**

קו בנין תחתית הינו קו בנין עבור קומת קרקע בלבד.

קו קרקע עילי הינו קו בנין לקומות העליונות.

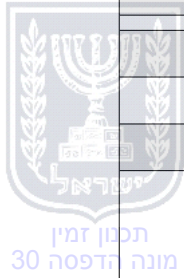
זיקת הנאה תשמש כגישה למגרשים האחוריים ברגל וברכב ולמעבר תשתיות

4.2**דרך משולבת****4.2.1****שימושים**

לפי תוכנית ג/7609 המאושרת

4.2.2**הוראות****4.3****שביל****4.3.1****שימושים**

לפי תוכנית ג/7609 המאושרת

4.3.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
ציד-י ימני	מעל הקובעת	(1)	(1)	56	(1)	(1)	(1)	(1)	205	1	מגורים ב'
ציד-י שמאלי		(1)	(1)	56	(1)	(1)	(1)	(1)	216	2	מגורים ב'
אחורי		(1)	(1)	56	(1)	(1)	(1)	(1)	414 (3)	3	מגורים ב'
קדמי											

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

הערה ברמת הטבלה:

במקרה של חלוקת תא שטח מס' 3 לשני מגרשים , יהיה קו הבניין בגבול בין שני המגרשים 2.0 מ' מכל צד של הגבול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי מגורים א' בתכנית ג/7609 המאושרת.

(2) לפי קו בניין אדום מקווקו המסומן בתשריט.

(3) תתאפשר חלוקת תא שטח זה לשני מגרשים כאשר גודל מינימלי הנו 205 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	כל הוראות תכנית ג/7609 אשר לא שונו במסגרת תכנית זו ימשיכו לחול על התכנית
6.2	חניה
	א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ב. תחנות השנאה.
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים . ב. תחנות השנאה. 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' -- ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אוירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ' -- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' -- יא. שנאי על עמוד 3 מ' -- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

6.3

חשמל

לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית
 2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרישות המקומית.
- לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויוסומן בהיתר הבניה
- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.5

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית .

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי הוצאת היתר בניה .

6.7

חלוקה לתאי שטח

תכנית זו מהווה חלוקה למגרשים בהתאם לנספח חלוקה מצורף. תותר חלוקת תא שטח מס' 3 לשני מגרשים בגודל מינימלי של 205 מ"ר

6.8

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט , בהתאם למגרש הרלוונטי.

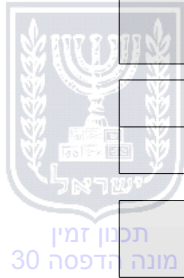
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו תוך 3 שנים.



טבלת הקצאה

לחבנית מס' 257-0327577

טופס 2 עמ' 1
(תקנות 5)

פרטי החלקות המקומות									
מס' סידורי	גוש	חלקה, מנהל, מנהל	שם המעלים, הרשום	שם החוכר, הרשום	שעבודים או זכויות אחרות ורשומים על החלקה	מס' דוחות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל כחלקה חדשה	שטח החלקה במס'	החלקים במעלות
1	28	1/938	28	1/938	205	301435772	205	205	205
2	4	"	"	"	216	028214935	216	216	216
3	1	"	"	"	414	066008640 020228221	414	414	414
סך הכל					835		835		

במקרה של חבניות המכילות חוראות בדבר איחוד החלקות, שטחים נרשמים.

19.3.2009 מס' תעודת זכרון מס' 8766/03 תעודת זכרון



טבלת הקצאה

טופסט 2 עמ' 2
(תקנדה 5)

257-0327577
לחברת מ"מ

פרט דאגאנטיס דאקאנטיס

מס' סידורי	מס' נוש	מס' מברש לפי דחובות	מס' חלקה	מס' חלקה	שם חבטלים ה"שונים"	שם החצוב ה"שונים"	שטח דחובות זכירות אחרות בחלקה	מס' דחובות או מס' תאגיד	שטח דחובות (במ"ר)	חלקים (בשטח) פשוטים	דחובות המנוש המנוש	מספר דחובות	חובות החבטלים	תאריך
1	16938	1	28	28	ה"שונים"	ה"שונים"		304435772	205	209	מ"ר			
2	16938	2	28	28	ה"שונים"	ה"שונים"		028214435	216	2206	"			
3	16938	3	28	28	ה"שונים"	ה"שונים"		028214435 028214435 028214435	414	4228	"			

ימנולא פירי המורד/רשם המקרקע'.

ההעבדה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, ויזנו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין ברשום בטבלה זו, אף אם ברשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

*** ימנולא לפי העניין.