

13/6/2004

D:\na03\16939-74\TAKANONI.DOC

הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית " מבוא העמקים "

תחום שיפוט מוניציפלי

מועצה מקומית עין מאהל

תקנון

תכנית מפורטת מס' ג/12880

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 12880/2
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24/5/04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

שם הישוב : עין מאהל

יוני 03

הודעה על אישור תכנית מס' 12880/2
מס' 5330
מדינת ישראל מועצה מקומית
מיום 25-9-04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית עין מאהל

שם ישוב : עין מאהל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת מס' ג/12880 שינוי למתאר מספר ג/7609
שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים .

1.2 מקום התוכנית : עין מאהל

נ.צ. מרכזי*	מזרח :	צפון :
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
16939	74	77,78,87,180,85,173

1.3 שטח התוכנית :

3.139 דונם (מדוד עפ"י תכנית מדידה) .

1.4 בעלי עניין :

יזם התוכנית :

מנאסרה מוחמד ת.ז. : 59317115 עין מאהל 17902
מנאסרה עאטף ת.ז. : 23366875 עין מאהל 17902
מנאסרה ראאף ת.ז. : 28288884 עין מאהל 17902
מנאסרה עלי ת.ז. : 20738100 עין מאהל 17902
ע.אלרחמאן אגווד אשמוז ת.ז. : 2065524 טל : 04/6766853 ת.ד. 15235 כפר קמא
חסנין מוחמד פהים ת.ז. : 33553058 טל : 04/6084722 ת.ד. 132 עין מאהל 17902
חסנין אשרף פהים ת.ז. : 32772097 טל : 04/6084722 ת.ד. 132 עין מאהל 17902

בעל הקרקע :

פרטיים + מ.מ.י

מגיש התוכנית : שחאדה נזמי – אדריכל רשיון מס' 37503 טל : 04/6569210 פקס 04/6467278
ת.ד. 132 עין מאהל 17902

עורך התוכנית : שחאדה נזמי – אדריכל רשיון מס' 37503 טל : 04/6569210 פקס 04/6467278
ת.ד. 132 עין מאהל 17902

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7609 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250, 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
09/06/01	הכנה
13/06/03	עדכון 1
09/07/03	עדכון 2
18/06/04	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מצב מוצע		מצב קיים			
שטח בדונם	אחוז מהשטח	שטח בדונם	אחוז מהשטח	סימון בתשריט	פירוש הסימון
				קו כחול רציף	1. גבול התכנית
56.39%	1.770			צבע כתום	2. אזור מגורים א'
		67.38%	2.115	פסים ירוקים באלכסון	3. שטח חקלאי
32.62%	1.024	32.62%	1.024	צבע חום בהיר	4. דרך רשומה או קיימת
5.26%	0.165			צבע אדום	5. הרחבת דרך
5.73%	0.180			פסים ירוקים ואדומים באלכסון	6. דרך משולבת
				ספרה בדבע העליון של העיגול	6. מספר הדרך
				ספרות ברבעים הצדדים של העיגול	7. קו בנין מינימלי (קדמי)
				ספרה ברבע התחתון של העיגול	8. רוחב הדרך
				קו שחור משוון	9. גבול גוש
				קו ירוק רצוף	10. גבול חלקה
				קו כחול מקוטע	11. גבול תכנית מאושרת
100%	3.139	100%	3.139		סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור למגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לקרקע למגורים

ב. הרחבת דרך קיימת.

ג. התווית דרך משולבת.

ד. קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	תוספת שטח למגורים	מספר יח"ד
מגורים	1770 מ"ר	14 יח"ד

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים א'
בהתאם לתכנית מאושרת ג/7609

ב. דרך - תשמש למעבר כלי רכב ומדרכות, מעבר תשתיות, אסורה הבניה מלבד מתקני דרך.

ג. דרך משולבת - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, אסורה הבניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינומלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי	
8	4	12 מ' + 2.5 מ' לעלית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	4 קומות ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים	168%	42% בקומה	6% בקומה 24% בכל הקומות	36% בקומה 144% בכל הקומות	-----	168%	3 מ' או לפי התשריט	3 מ' או 0 בצד אחד ללא פתחים ובהסכמת השכן		מגורים

**** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית**

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
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.
3. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ו/או דרך.
4. תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.2 מטרים והניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
5. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקניימ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עיצים, שבילים מרוצפים וכו'....
6. הבניה בקו 0 תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי).

ב. - תשתיות:

1. מים:

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ##### 2. ניקוז:

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

3. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה, תשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. 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. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

יזם התוכנית: מנאסרה מוחמד ת.ז. : 59317115
 מנאסרה עאטף ת.ז. : 23366875
 מנאסרה ראאף ת.ז. : 28288884
 מנאסרה עלי ת.ז. : 20738100
 ע.אלרחמאן אגווד אשמוז ת.ז. : 2065524
 חסנין מוחמד פהים ת.ז. : 33553058
 חסנין אשרף פהים ת.ז. : 32772097

בעל הקרקע: פרטיים + מ.מ.י

מגיש התוכנית: נזמי שמאדה - ארכיטקט
מס' רישום 37503
עין מאהל 16980

עורך התוכנית:

נזמי שחאדה - ארכיטקט
מס' לנשום 3750
עין מאהל 16980