

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0418897

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות בניה - עין מאהל

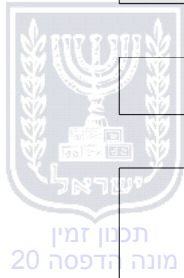
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלוקה ללא הסכמה לחלקה 138 , ושינוי בקווי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות בניה - עין מאהל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0418897

מספר התכנית

4.563 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 4, 62 א (א) סעיף
קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

232925

קואורדינאטה Y

736250

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב עין מאהל, וואדי אלחיויד

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

וואדי אלחיויד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16935	מוסדר	חלק	138	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
ג/ 12753	כפיפות		5226	4175	21/09/2003



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: 500	1		עבד אלחפזי אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		17	06/05/2016	איאד זועבי	07/03/2018		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	07/05/2017	אחמד אבוליל	18/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/04/2016	עבד אלחפזי אבוליל	24/03/2017		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	אחמד חביב אללה			עין מאהל	(1)		04-6466815	04-6466815	
	פרטי	עלי חביב אללה			עין מאהל	(1)		04-6466815	04-6466815	
	פרטי	שאדי חביב אללה			עין מאהל	(1)		04-6466815	04-6466815	

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד חביב אללה			עין מאהל	(1)		04-6466815	04-6466815	
פרטי	עלי חביב אללה			עין מאהל	(1)		04-6466815	04-6466815	
פרטי	שאדי חביב אללה			עין מאהל	(1)		04-6466815	04-6466815	

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד אבו נעסה			עין מאהל	(1)		04-6466815	04-6466815	
בעלים		מוסטפא אבו נעסה			עין מאהל	(1)		04-6466815	04-6466815	
בעלים		אחמד חביב אללה			עין מאהל	(2)		04-6466815	04-6466815	
בעלים		עלי חביב אללה			עין מאהל	(2)		04-6466815	04-6466815	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שאדי חביב אללה			עין מאהל	(2)		04-6466815	04-6466815	

(1) כתובת: עין מאהל, מיקוד 17902 335.

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

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 אלחפז אבוליל		עבד אלחפז אבוליל, משרד הנדס	עין מאהל	עין מאהל		046466815		abedel5@gmail.com
מהנדס	מודד	אחמד אבוליל	706		עין מאהל	(1)		04-6569210	04-6569210	
	שמאי	איאד זועבי	000		טמרה (יזרעאל)	(2)		04-6772327	04-6772356	

(1) כתובת: עין מאהל, 17902, ת.ד 759.

(2) כתובת: טמרה (יזרעאל), מיקוד 19328 ת.ד 82.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה תדפסה 20

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 ללא הסכמה ושינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה ללא הסכמה.

שינוי בקווי בניה.

שינוי בגודל מגרש מינימלי.

תיקון הסתירה בין מס' יח"ד לדונם לבין מס' יחידות דיור במגרש בתכנית ג/7609.

תכנון זמין
מונה תדפסה 20**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

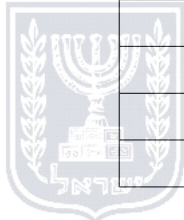
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101,100
מבנים ומוסדות ציבור	300
מגורים ב'	7 - 1
שביל	200

תכנון זמין
מונה תדפסה 20**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך הולכי רגל	188	4.12
דרך מאושרת	818	17.93
מבנים ומוסדות ציבור	484	10.61
מגורים א	3,073	67.35
סה"כ	4,563	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.93	811.97	דרך מאושרת
10.61	480.39	מבנים ומוסדות ציבור
67.35	3,049.79	מגורים ב'
4.11	186.14	שביל
100	4,528.29	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים. ד. חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי. ה. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים. ו. חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים: 1. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. 2. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'. 3. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 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 עצים, שבילים, רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי. 2. תותר בנית שטחי שרות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח השרות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה, תחנת מדרגות. גובה המבנה לשטחי השרות לא יעלה מ 3 מ' נטו. 3. שטח מינימלי, אחוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון: א. מקומות לפולחן דתי. ב. מוסדות חינוך ותרבות. ג. מגרשי משחקים. ד. מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה. ה. משרדים ומוסדות ציבוריים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 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 עצים, שבילים, רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, להעברת תשתיות ולגינון.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

אסורה כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.

4.4

שביל

4.4.1

שימושים

תשמש להולכי רגל בלבד.

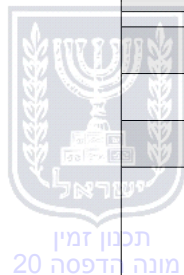
4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

אסורה כל בניה בתוואי שביל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבית בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
	3	3	3	3	4	18		50	200	15	35	45	105	480	300	מבנים ומוסדות ציבור
1 (5)	(4)	(3)	(3)	(3)	4	12 (2)	10	42	168			24	144	400 (1)	7, 6 - 3, 1	מגורים ב'
1	(6)	(6)	(6)	(6)	4	12 (2)	10	42	168			24	144	350	2	מגורים ב'

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:

תותר העברת אחוזי בניה מ "מעל כניסה קובעת " אל "מתחת לכניסה קובעת "

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא תאושר בנייה בתא שטח מס' 7 עד לאיחודו עם שטחי המגורים המוכים והשלמתו לגודל מגרש מינימאלי לפי הוראות תכנית ג/7609..

(2) ועוד 2.5 מ' לעליית גג או 14.50 מ' לבית עם גג רעפים.

(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט,

תותר בניה בקו אפס רק בחזית אחת של המגרש..

(4) לפי קו אדום מקווקו בתשריט,

תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ואו דרך..

(5) תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים:

א. גודל המגרש מעל 600 מ"ר .

ב. המרחק בין המבנים הוא 6 מ' לפחות , לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה..

(6) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

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, חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר,

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תכנית זו מציעה חלוקה למגרשים בהתאם לנספח חלוקה מצורף. תנאי למתן היתר בניה, התאמת המגרש למוצע בתכנית זו. רישום החלוקה ייעשה כחוק.

6.4**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' --

6.4

חשמל

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 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.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 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 הרשות 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.

6.6

פיקוד העורף

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

6.7

שרותי כבאות

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

6.8

היטל השבחה

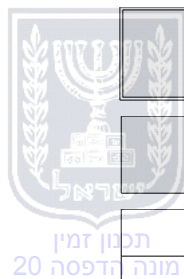
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



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.

