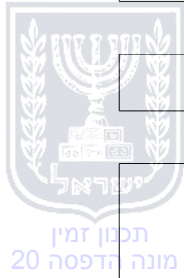


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0992784

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות התכנית - עין מאהל



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-0992784

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/06/2023

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בכפר עין מאהל שכונת אל-מללה, גוש 16940, חלקה 11.

מטרת התכנית הינה:

1. חלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניה בהתאם למצב הקיים והמוצע.
3. בתא שט 10: שינוי בהוראת וזכויות הבניה, ניווד זכויות בניה מתחת למפלס הכניס אל מעל למפלס הכניסה, הגדלת השטחים העיקריים מ-150% ל-180%, הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד והגדלת גובה מבנה מרבי.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	257-0992784

	שטח התכנית	1.2
	1.077 דונם	

	סוג התכנית	1.4
	תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

233437

קואורדינאטה Y

736557

עין מאהל, אל-מללה.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עין מאהל - חלק מתחום הרשות: עין מאהל

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין מאהל			

שכונה אל-מללה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16940	מוסדר	חלק	11	

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	פרק	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				יוסף בדארנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף בדארנה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	09/10/2021	עאטף עאלם	17: 28 04/01/2023	חוות דעת.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	09/10/2021	עאטף עאלם	17: 29 04/01/2023	טבלאות איזון והקצאה.	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	31/08/2021	יוסף בדארנה	09: 50 05/06/2023	נספח חלוקה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/10/2021	יוסף בדארנה	11: 50 16/05/2022	תשריט מצב מאושר.	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	וליד אבוליל (1)			עין מאהל			052-3486877		kamaleng1977@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין מאהל, ת.ד. 777..

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף בדארנה		טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@017.net.il
הנדסאי בניין	הנדסאי	כמאל אבוליל	32045		עין מאהל (1)			04-6555283		kamaleng1977@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@017.net.il
שמאי מוסמך מקרקעין	שמאי	עאטף עאלם	260	עאלם שמאות מקרקעין וניהול נדל"ן	כפר מנדא (2)			04-6080217	04-6562014	atefalem@gmail.com

(1) כתובת: עין מאהל, ת.ד. 17.

(2) כתובת: ת.ד. 1476.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 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 התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- חלוקה ללא הסכמה הבעלים.

2- הגדלת מס' יח"ד.

2- העלאת מס' קומות.

4- העלאת גובה מבנה מקסימלי.

5- שינוי בקווי בניה בהתאם למצב הקיים והמוצע.

6- ניווד זכויות בניה מתחת למפלס הכניס אל מעל למפלס הכניסה

7- הגדלת השטחים העיקריים.

8- הגדלת גובה מבנה מרבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
דרך מוצעת	30
מגורים ומסחר	11, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	20
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	11
להריסה	מגורים ומסחר	10
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	11, 10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

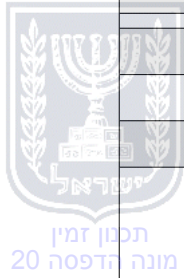
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	128	11.89
מגורים ומסחר	949	88.12
סה"כ	1,077	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	124.48	11.55
דרך מוצעת	3.78	0.35
מגורים ומסחר	949.43	88.10
סה"כ	1,077.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות, גינון ומדרכות.
4.1.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה בתחום תוואי הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות, גינון ומדרכות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה בתחום תוואי הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	א - השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון: חנויות, משרדים, מועדונים פרטיים וחברתיים, בתי קפה ומסעדה, בתי קולנוע. ב - בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.
4.3.2	הוראות
א	חניה שטחי השרות לחנייה בתא שטח מס' 11 יותרו בתת הקרקע או מעל הקרקע אך ישמשו אך ורק לחנייה.
ב	קווי בנין לא יותרו פתחים בבנייה בקו בניין אפס צדדי ואחורי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

 קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
(3)	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	19	10	4	60	240			60	(2) 180	(1) 250	10	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(5) 1	3	12	6	3	60	240	(5) 60		30	(4) 150	(1) 250	11	מגורים ומסחר



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	10	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(3)	11	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים בחלוקה רשומה, אך לא פחות מ- 150 מ"ר..
- (2) מתוכם 80 מ"ר לשימוש מסחר.
- (3) בהתאם לתשריט.
- (4) מתוכם עד 21% (80 מ"ר) לשימוש מסחר בקומת הכניסה.
- (5) לשימוש חניה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
ב. תנאי למתן היתר בנייה פתרון חנייה בהתאם לתקנות החנייה.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

היתר בניה יוצא רק לאחר הגשתה של תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית, התואמת את החלוקה שאושרה בתוכנית זו.

6.3

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.

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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

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 מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.00 מ' --
ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.00 מ' --
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ' --
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' --
ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --
ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --
ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --
י. ארון רשת 1.00 מ' --
יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים

6.4

חשמל

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.

15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי."

6.6

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.7

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.8

פיקוד העורף

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

6.8

פיקוד העורף

לתקנות התגוננות האזרחית.

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

6.9

שרותי כבאות

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

6.10

תשתיות

מים:

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

ניקוז:

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

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.

6.11

הריסות ופינויים

1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

2. המבנים החורגים למגרש בתא שטח מס' 11 יסודרו במסגרת הגשת בקשה להוצאת היתר בניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

10 שנים.