

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1150044

שינוי בהוראות וזכויות בנייה - עין מאהל

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 257-1150044

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 02/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2023

להפקיד את התכנית

23/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005262550/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות זכויות בנייה
שינוי ביעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ג'
תוספת במס' קומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות
הוספת אחוזי בנייה שירות מ- 21% ל- 40%
הוספת אחוזי בנייה עיקרי מ- 150% ל- 231%
הוספה סה"כ אחוזי בנייה מ- 171% ל- 271%
הוספה בגובה מבנה מ- 14.5 מ' ל- 18 מ' כולל עלית גג
הגדלת תכסית קרקע מ- 42% ל- 80%



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בנייה - עין מאהל	

מספר התכנית	257-1150044
-------------	-------------

שטח התכנית	0.387 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא 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

233582

קואורדינאטה Y

736340

1.5.2 תיאור מקום

מרכז 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

מרכז עין מאהל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16940	מוסדר	חלק		50

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



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				עבד אלחפזי אבוליל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלחפזי אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		04/05/2023	עבד אלחפזי אבוליל	14: 41 04/05/2023	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מחמוד חביב אללה (1)			עין מאהל			052-8368695		m-9876@gmail.com
	פרטי	קדאפי חביב אללה (1)			עין מאהל			052-8368695		m-9876@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין מאהל.

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
אדריכל	עורך ראשי	עבד אלחפזי אבוליל		עבד אלחפזי אבוליל, משרד הנדס	עין מאהל	עין מאהל		04-6466815		abedel5@gmail.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		050-5589133		mgassan@gmail.com
	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדידות בע"מ	משהד	(2)		04-6412436		samir@maptop.co.il

(1) כתובת: נצרת.

(2) כתובת: משהד.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי בהוראות זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות זכויות בנייה

שינוי ביעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ג'

תוספת במס' קומות

הוספת אחוזי בנייה שירות

הוספת אחוזי בנייה עיקרי

הוספה סה"כ אחוזי בנייה

הוספה בגובה מבנה

הגדלת תכסית קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחת/ תת קרקעי		מגורים ג'
		תאי שטח כפופים
		1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	387	100
סה"כ	387	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	388.55	100
סה"כ	388.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	1	387	163	32	76	271	80	4	18 (1)	4	1	(2)	(2)	(2)	(2)	

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) כולל עלית גג.

(2) קווי הבניין יהיו לפי הקיים, למעט הגשר שיותר בקו בניין 0. במקרה של הריסה ובניה חדשה קווי הבניין יהיו 3 מטר.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

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

15%-30% משטח המגרש יהיו מוגננים 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.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. 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.

2. ניקוז :-

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

3. מים :-

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

4. תברואה :-

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.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מייד לאחר אישורה.