

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0519082

שינוי הוראות בניה - עין מאהל

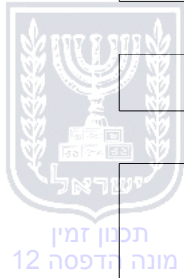
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000786473/310>

דברי הסבר לתכנית

מוצע בתכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה. בכדי לאפשר חלוקת המגרש לשני מגרשים. כאשר גודל מגרש מינימאלי הינו 310 מ"ר. בנוסף מוצע תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה - עין מאהל
ומספר התכנית		

מספר התכנית	257-0519082
-------------	-------------

שטח התכנית	1.317 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א.א (א)
(13ב)

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

233655

קואורדינאטה Y

736316

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לכפר 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

אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16941	מוסדר	חלק		19-20

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

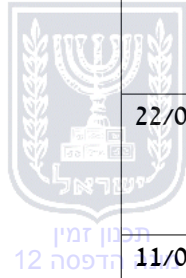
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
<u>1355 ג</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית ג/1355, בתחומה של תכנית זו בלבד.	2837	2512		22/07/1982
<u>7609 ג</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית ג/7609, בתחומה של תכנית זו בלבד.	4435	4374		11/08/1996
<u>18083 ג</u>	שינוי	התכנית מחליפה תשריט ותקנון, וכפופה ליתר הנספחים	6250	4797		14/06/2011



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				מוסטפא אבוליל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוסטפא אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/11/2022	מוסטפא אבוליל	22: 15 02/11/2024		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	מועתז אבו ליל			עין מאהל	עין מאהל		04-6024799		handsa@gmail.com
	פרטי	מוחתאר באיר			עין מאהל	עין מאהל		04-6082677		abrag.ltd@gmail.com
	פרטי	עלי באיר			עין מאהל	עין מאהל		04-6082677		abrag.ltd@gmail.com

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	מוסטפא אבוליל		מוסטפא אבוליל, משרד הנדסה	עין מאהל	עין מאהל		04-6082677		a_mostafa1@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין

שינוי תכסית לפי סעיף 62א(א)(5)

הגדלת מס' יח"ד במגרש.

הגדלת אחוזי בניה

שינוי גודל מגרש מינימאלי



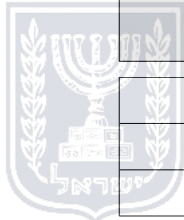
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	201

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	387	29.39
מגורים ב'	930	70.62
סה"כ	1,317	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	388.27	29.49
מגורים ב'	928.28	70.51
סה"כ	1,316.55	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יותרו בתי מגורים בני ארבע קומות או שלוש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת. קומת העמודים יכולה להכיל מחסן ביתי וחנייה לרכב. בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי מותנה במתן פתרון חנייה בתנאי שהפעילות לא תגרום למטרד סביבתי. ובתנאי שהמגרש נשען על דרך ברוחב מינימאלי של 12 מ'.

4.1.2**הוראות****4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות וגינון.

4.2.2**הוראות****א****פיתוח ונוף**

אסור כל בניה בתחום שטח הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	1	310	152	40		192	48	10	15 (1)	4	2 (2)	2 (2)	2	3	

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

הוראות טבלה 5:

ניתן לנייד אחוזי בנייה וקומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה מהרצפה התחתונה של המבנה כולל יציאה לגג.
(2) תותר בניה בקו 0 באחד הצדדים לאחר קבלת תגובת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

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

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.

ניקוז:

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

תברואה:

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.

6.2**פיתוח ונוף**

כדלקמן:

הנפקת תעודת גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר. כל מגרש יוקף בגדר בנויה בחזית הפונה לשטחים ציבוריים לרבות דרכים ושבילים. הגדר תעבנה ולאז תצופה באבן לקט מקומית.

בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון ויינתן פתרון לסילוק אשפה.

במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה מאבן לקט.

קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדים ייבנו לפני הבניה של המבנה.

6.3**פיתוח סביבתי**

תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה המקומית.

התכנון המפורט כאמור, יגלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס המועצה המקומית. נגר עילי:

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יוטפלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים

המגבירים את העשרת מי תיהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגרש, כגון: חיבור מרזבי

גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדו'.

תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית היא חלק קטן מתכנית ג/18083 וכפופה לשלביות שבה	

7.2 מימוש התכנית

הינו מידי לאחר אישורה.

