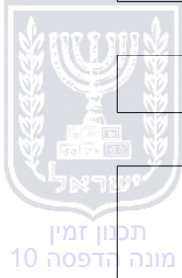


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0435842

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי קווי בניין - אומן



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
צפון
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית בישוב אומן על מגרש שנבנה בתחומו יחידת דיור בהיתר . בשלב מאוחר יותר נבנתה תוספת לבית הקיים החורג מגבולות החלקה לתחום דרך סטטורית . החריגה היא לתחום חלקה 143 בבעלות רמ"י ובמקום חריגה זו אנו מחזירים חלק מחלקה 86 בהרחבה לכביש בחלקה 142 . מטרת התכנית הסדרת החריגה ע"י תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה (הצרחת שטחים) ושינוי קווי בנין כולל הריסה בתחום הדרך, הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-50 מ"ר והקלה בתכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי קווי בניין - אומן

ומספר התכנית

204-0435842

מספר התכנית

1.372 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 הגלבוע

223100 קואורדינאטה X

718625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ישוב אומן חלקה 86 פינת כבישים מספר 3 ו 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : אומן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אומן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20735	מוסדר	חלק	86	142-143

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ במ/ 179	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/1995	3330	4305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 179 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 179



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				מיסא עומרי עבד אלראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	15/04/2018	ענאן עבד אלראזק	15/04/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250		15/04/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	15/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/04/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	15/04/2018		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	מיכאל אברגל			אומן	(1)		04-6084621		0525600345a@gtmail.com
	פרטי	רות אברגל			אומן	(1)		04-6084621		0525600345a@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אומן ד.ג. גלבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל אברגל			אומן	(1)		04-6084621		0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: מושב אומן ד.ג. גלבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נצרת עילית	ברוש	21	046084621		0525600345a @gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נצרת עילית	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	

(1) כתובת : ת.ד. 2139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

אחוד וחלוקה בהסכמה, שנוי קווי בניין, הקלה בתכסית והגדלת השטח הכלול לבניה במגרש ב 50 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62 א א 1

2- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א א 4

3- הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62 א א 9

4- הגדלת השטח הכלול לבניה ב 50 מ"ר לפי סעיף 62 א א 17

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	11, 12
דרך מוצעת	10
מגורים א'	1

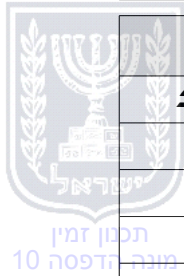
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	12
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	11, 12
מבנה להריסה	דרך מוצעת	10
מבנה להריסה	מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,104	68.28
מגורים	513	31.73

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,617	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
67.58	1,092.53	דרך מאושרת
0.83	13.5	דרך מוצעת
31.58	510.61	מגורים א'
100	1,616.64	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים צמודי קרקע, חד או דו משפחתיים. אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית במגרת הבניה המותרת. החצר של הבניין הצמודה כולה או מקצתה, תוצמד למגורים. בכל מגרש יש להגדיר שטחי חניה כנדרש לפי התקן, כל מגרש המוגדר בתשריט, ישמש מקבץ מגורים בעל זהות אחידה, ויגדיר באופן פיזי את גבולותיו ע"י קירות הבניין, חומות בנויות או מגוננות, תוך יצירת הגדרה ברורה של שטחי הציבור והשטחים הפרטיים. הבניינים החד משפחתיים יותרו על מגרשים של 500 מ"ר לפחות. על מגרשים ששטחם 350 מ"ר לפחות תותר בניית בתים דו משפחתיים עם קו בניין 0 בגבול בין שני מגרשים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבני עזר: לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, פירים לתנועה וירטיקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח מבני העזר לא יכלל במסגרת אחוזי הבניה המותרים ובלבד שלא יעלה על 20.0 מ"ר, גובה המבנה ברטו לא יעלה על 4.00 מ' במקרה של גג רעפים, 2.5 מ' במקרה של גג אופקי. שטחי שרות: כשטחי שרות יחשבו: ממ"ד, חניה, מחסן. שטחם הכללי לא יעלה על 15% הכלולים בסך אחוזי הבניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות. תורשה בנית מתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות. תורשה בנית מתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	9	1	60			(2) 77	(1) 307	500	1	מגורים אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% משטח המגרש ע"פ תכנית ג/במ/179 + 50 מ"ר לפי סעיף 62אא 17..

(2) 15% משטח המגרש ע"פ תכנית ג/במ/ 179.

(3) ע"פ תשריט.

(4) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

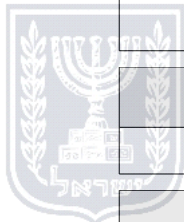
6. הוראות נוספות



<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות והגבלות בניה :</p> <p>כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.</p> <p>1- לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסידור המרפסות וחלקים מהחזית.</p> <p>2- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>3- לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא הודעה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>4- לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>5- לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>6- לט יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.</p> <p>מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>7- לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.</p> <p>לכל הבניינים יתוכננו מסתורי כביסה.</p> <p>8- לט יוצב על הגגות שום מוט, תורן חדר מכונות או כל יצוב אחר ללא אישור הועקה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>9- לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.</p> <p>10- בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>11- הוצאות היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבנין הציבוריים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>יש להקצות שטחי חניה מתאימים על פי דרישות מהנדס העיר, אך לא פחות מתקן משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע ולתכלית השימוש בה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11 מ'</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות 500 מטר) 21 מ'</p> <p>הערה :</p> <p>במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המנימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו . מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין חפור מכל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 3. המרחקים האנכיים המנימליים מקוי חשמל עד לפני קרקע סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.4 ביוב</p>	<p>6.4</p>
<p>כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין , ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הרשות. בעלי המבנים /או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח מגרשם וחיבורם למערכת הביוב של הרשות . קווים ציבוריים במגרשים פרטיים עד - 1.00 מ' מגבול מגרש .</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>מים : מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהסלמבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>פחי אשפה : יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של הרשות ובתיאום מחלקת מהנדס הרשות. עודפי חפירה ופסולת בניין : התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יוצא רשיון בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א , ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם כן אישרה הועדה המקומית לבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן תוקף לתוכנית</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי לאישור תוכנית זו הינו הזמנת העתקת קו החשמל הצמוד למגרש וביצוע ההעתק בפועל.</p>	

6.11	תשתיות
	חשמל וטלפון : מערכות החשמל והטלפון תהיינה תת- קרקעיות, או עיליות ע"פ הסיכום בין הרשויות והועדה המקומית.
6.12	חלוקה לתאי שטח
	תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה ע"פ המצוין בתשריט חלוקה מצורף לתכנית זו
6.13	היטל השבחה
	הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור , בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק , על פי התוספת בשלישית בסעיף 196/ א לחוק התכנון ובניה תשכ"ה (1965).
6.14	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית ג/במ/179 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מייד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10