

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0859025

הקטנת קווי בניין והוספת זכויות בניה גוש 17124 חלקה 81-אום אלגנם

צפון

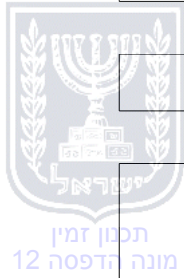
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

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 זו באה לשנות את קווי הבניין במגרש המגורים, לצורך הוצאת היתר בנייה למבנה מגורים קיים.



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

הקטנת קווי בניין והוספת זכויות בניה גוש 17124 חלקה
81-אום אלגנם

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

251-0859025

מספר התכנית

0.569 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

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	236953
קואורדינאטה Y	731393

1.5.2 תיאור מקום

אום אלגנם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שבלי - חלק מתחום הרשות : שבלי אום אל גנם

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אום אלגנם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17124	מוסדר	חלק	81	

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

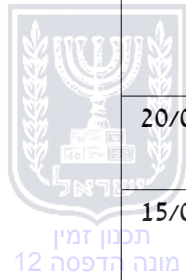
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תאריך
ג/ 1281	החלפה	תוכנית זו מחליפה את התכנית ג/1281 בתחומה	2220	1822	20/05/1976
ג/ 15656	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/15656 בתחומה	7702	5070	15/02/2018
ג/ 7680	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/7680 בתחומה	5965	4419	17/06/2009



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				מסאלחה וליד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מסאלחה וליד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/06/2021	תאמר זועבי	15: 31 05/09/2021	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 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	מוחמד כחילי סעאידה			שבלי אום אל גנם	אום אל-גנם	1	052-3553179		wmasalha@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד כחילי סעאידה			שבלי אום אל גנם	אום אל-גנם	1	052-3553179		wmasalha@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל			מינהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333		
שוכר	מוחמד כחילי סעאידה				שבלי אום אל גנם	אום אל-גנם	1	052-3553179		wmasalha@gmail.com

(1) כתובת: נצרת עילית רח' חרמון 2, מלון פלאזה..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מסאלחה וליד		מסאלחה וליד	דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com
אדריכל	אדריכל	תאמר זועבי	24867850	תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	04-6766251	04-6766251	tamer.zuabi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הסדרת בנייה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.

2. הגדלת תכסית. עפ"י סעיף 62א(א)5.

3. קביעת הוראות להריסת מבנים עפ"י 62א(א)19.



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'		100
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים ב'
		תאי שטח כפופים
		100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	569.05	100
סה"כ	569.05	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	569.05	100
סה"כ	569.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור המגורים יותרו השימושים הבאים: בניני מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בנין. מבני ציבור כמו: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים. חנויות קמעונאיות, מספרות, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, מבנה עזר.	
הוראות	4.1.2
חניה	א
גובה מוסך לחניה לא יעלה על 2.2 מ'	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
			עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים	גודל מגרש מזערי 400 (1)	(2)	(2)	(2)	50	10	12	מעל הכניסה הקובעת 4 (3)	(4)	(5)	(4)

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, אך לא פחות מ- 250מ"ר.
- (2) בהתאם לשטחי הבניה המאושרים בתכנית ג/7680 ..
- (3) ללא עמודים , או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כמסומן בתשריט, תוספת בנייה במרווח הקדמי תהיה לפי קווי בניין מאושרים לפי תכנית ג/7680.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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																								
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.																								
6.3	חשמל																								
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td><td>מציר הקו</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>35.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td><td>בתיאום עם חברת חשמל</td></tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td><td></td></tr> </table> על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר 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.	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																								
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									

6.3

חשמל

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב, ניקוז

-תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

אספקת מים:

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

הרחקת אשפה:

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

6.5

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות 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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

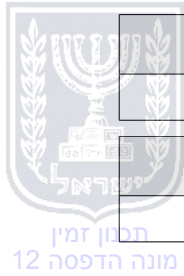
6.7

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.10	הריסות ופינויים
	"המבנים המסומנים להריסה ע"ג תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה"



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו מידי

