

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0435842

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי קווי בניין - אומן

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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 בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	204-0435842
שטח התכנית	1.372 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (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
 קואורדינאטה X 223100
 קואורדינאטה Y 718625

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/2007	3159	5680	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14970 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14970
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיסא עומרי עבד אלראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		06: 14 06/11/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	06/11/2018	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		22: 14 15/04/2018	ענאן עבד אלראזק	15/04/2018	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		22: 14 15/04/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	15/04/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		22: 12 15/04/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	15/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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. גלבוע.

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. גלבוע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה איזורית גלבוע	תל יוסף	(1)		04-6533226	04-6533213	
חוכר		מיכאל אברגל			אומן	(2)		04-6084621		0525600345a@gtmail.com
חוכר		רות אברגל			אומן	(2)		04-6084621		0525600345a@gmail.com



(1) כתובת: ד.ג. גלבע.

(2) כתובת: מושב אומן ד.ג. גלבע.

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	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	

(1) כתובת: ת.ד. 2139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,104	68.28
מגורים	513	31.73
סה"כ	1,617	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,092.55	67.58
דרך מוצעת	13.49	0.83
מגורים א'	510.61	31.58
סה"כ	1,616.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>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.</p> <p>החצר של הבניין הצמודה כולה או מקצתה, תוצמד למגורים.</p> <p>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.</p> <p>הבניינים החד משפחתיים יותרו על מגרשים של 500 מ"ר לפחות.</p> <p>על מגרשים ששטחם 350 מ"ר לפחות תותר בניית בתים דו משפחתיים עם קו בניין 0 בגבול בין שני מגרשים.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מבני עזר: לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים, לבד מחנייות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, פירים לתנועה וירטיקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>שטח מבני העזר לא יכלל במסגרת אחווי 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.</p> <p>שטחי שרות: כשטחי שרות יחשבו: ממ"ד, חניה, מחסן. שטחם הכללי לא יעלה על 15% הכלולים בסך אחווי הבניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א- השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות, חניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.</p> <p>ב- אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה.</p> <p>מותר להניח קווי תשתיות עלותת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, מבנה לשומר ומחסום, רחבות למתקני אשפה ולבצע נטיעות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>א- השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות, חניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.</p> <p>ב- אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה.</p> <p>מותר להניח קווי תשתיות עלותת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, מבנה לשומר ומחסום, רחבות למתקני אשפה ולבצע נטיעות.</p>
4.3.2	הוראות

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	9	1	60			77	(1) 307	500	1	מגורים א'

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) ע"פ תשריט.

(3) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



6.1	עיצוב אדריכלי	
	<p>1- עיצוב הגגות יתוכנן בחומרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>2- התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>3- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>4- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>5- שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.</p> <p>6- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכנית ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>7- בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן לא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.</p> <p>8- הצבת צלחות לקליטת שידורי לוין תותר בצדו האחורי של המגרש.</p> <p>9- התקנת אנטנות סלולריות תהיה בהתאם לתמ"א 36 ושינוייה.</p>	
6.2	חניה	
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	הפקעות ו/או רישום	
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
6.4	חלוקה ו/או רישום	
	<p>איחוד ו/או רישום:</p> <p>א- תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב- תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p> <p>ג- יש לקבל את אישור שר הפנים לפי פקודת צו המעוצות כתנאי לאישור תצ"ר.</p>	
6.5	חשמל	
	<p>א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>	



6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>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'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006) תחנות טרנספורמציה:</p> <p>על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל, לרשימת התכליות ובתאום עם הועדה המקומית לבניה.</p>
6.6	ביוב
	<p>כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הרשות. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח מגרשם וחיבורם למערכת הביוב של הרשות. קוויסציבוריים במגרשים פרטיים עד - 1.00 מ' מגבול מגרש.</p>

<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>" קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת " מקורות ". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות".</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי תנאי לכלל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</p> <p>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.</p>	
<p>6.8</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>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.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.9</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>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.</p>	
<p>6.10</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>1-יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעיית השיפועים בניקוז, 2-תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.</p> <p>תכנית פיתוח למגרשי תכלול: (בקני"מ 1: 250 , 1: 100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים.</p> <p>עבודות פיתוח:</p> <p>3-עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעת רצונו של מהנדס הרשות.</p> <p>לא תינתן תעודת גמר כל על עוד לא הושלמו העבודות</p> <p>4- בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירת המשכיות עיצובית לאורך הציר. ביצוע עבודות הפיתוח בסמוך להשלמת עבודות הבניה בשטח.</p> <p>5- פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.</p>	



<p>6.11 פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>שימוש בקרקע ובניינים : לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור. א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.12 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.12</p>
<p>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. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן תוקף לתוכנית</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי לאישור תוכנית זו הינו הזמנת העתקת קו החשמל הצמוד למגרש וביצוע ההעתק בפועל.</p>	
<p>6.15 חלוקה לתאי שטח</p>	<p>6.15</p>
<p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה ע"פ המצוין בתשריט חלוקה מצורף לתכנית זו</p>	
<p>6.16 מבנים קיימים</p>	<p>6.16</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.17 היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.18	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.



תכנתן זמין
מונה הדפסה 16

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מייד עם אישורה
--	----------------



תכנתן זמין
מונה הדפסה 16



תכנתן זמין
מונה הדפסה 16

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתיכנית מס' 204-0435842

טופס 1 עמוד 1

(תקנה 5)

מס' סידורי	מס' גוש	חלקה	שטח חלקה (במ"ר)	שטח חלקה הכלול בתחומה (במ"ר)	שם הבעלים	שם החומר	מס' זרות או מס' תאגיד		שם השוכר	שם הבעלים	שטח חלקה (במ"ר)	שטח חלקה (במ"ר)	נתוני המקרקעין	מס' יוצא		תאריך חתימת הבעלים	תאריך ייעוד המגרש המוקצה
							מס' זרות או מס' תאגיד	מס' זרות או מס' תאגיד						שטח חלקים במגריש ב-%	שטח חלקים במגריש ב-%		
1		86	513	513	מיכאל אברמל רות אברמל	מיכאל אברמל רות אברמל	68156686	57231698	ע"פ נוסח טאבו מאורף	בשלמות	מגורים	200	מס' מגרש התמורה	מס' מגרש התמורה	513	מגורים	
2		143	5227	5227	מ.א. הגלבוע	מ.א. הגלבוע				143/2	דרר	דרר	5214	דרר	מגריש המוקצה		
3		142	3054	3054	מ.א. הגלבוע	מ.א. הגלבוע				300	דרר	דרר	3067	דרר	מגריש המוקצה		
			8794	8794									8794		מגריש המוקצה		

1. ירישם מס' ימגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הפללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
2. הועברה תגלית בחלוקה/מגרש, כולח או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את תגלית שאילו הועברו החלוקה/המגרש הרישום בנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בנקסי המקרקעין לפי העניין - אין חובה למלא.
3. אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 14. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתה.
4. ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
5. ימולא בלדי המורד בעל רישיון כהמורדתו במקודדת המודדות/רישום המקרקעין.

נעאן עבד אלראזק מהנדס ומורד מוסמד
 שם שמאי המקרקעין \ עורד התכנית \ מורד
 בעל רישיון כהמורדתו במקודדת המודדות

נעאן עבד אלראזק מהנדס ומורד מוסמד
 מספר רישיון 782
 תאריך 6/11/18

נעאן עבד אלראזק מהנדס ומורד מוסמד
 מספר רישיון 782
 תאריך 6/11/18

