

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0728063

חלוקה חדשה לחלקות 19+20 בגוש 20310 באום אל פחם

חיפה

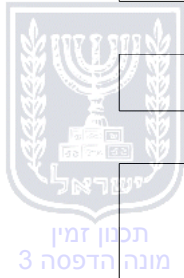
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

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

חלקה 20 בגוש 20310 הינה בבעלות משותפת בין בעלים פרטיים ורשות הפיתוח וחלקה 19 בגוש 20310 הינה בבעלות רשות הפיתוח, התכנית הזאת באה להסדיר את החלוקה בין הפרטיים לרשות הפיתוח ולהקצות לכל אח מהם מגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה לחלקות 19+20 בגוש 20310 באום אל פחם

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-0728063

מספר התכנית

7.562 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

62 א (א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****עירון****קואורדינאטה X**

216418

קואורדינאטה Y

713892

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לשכונת שרפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות : אום אל-פחם

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

אום אל פחם שכונת אלשרפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20310	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
400 ג/	1

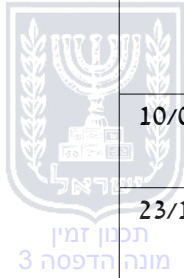
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 400	שינוי	כפיפות לעניין שימושים והוראות בניה	989	607	10/01/1963
ענ/ 340	שינוי	כפיפות לעניין שימושים והוראות בניה	6486	470	23/10/2012
ענ/ 652	שינוי	כפיפות לעניין שימושים והוראות בניה	5965	4410	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				ריאד מחאגנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ריאד מחאגנה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	13/02/2019	מוחסן זחאלקה	21: 57 13/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	13/02/2019	ריאד מחאגנה	21: 54 13/02/2019	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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פתחיה סאדק אגבאריה			אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם 30010.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		
פרטי	פתחיה סאדק אגבאריה			אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

(1) כתובת: אום אל פחם

30010.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ישראל רשות מקרקעי			ירושלים	הצבי (1)	15 א	02-6549052		
בבעלות רשות מקומית	עירייה	אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(2)	1	04-8285660		
בעלים		פרטיים בעלים		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(2)	1	04-8285660		

(1) כתובת : אום אל פחם 30010.

(2) כתובת : אום אל פחם

30010.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך ראשי	ריאד מחאגנה	39930		אום אל- פחם	(1)		04-6316654		r.spaziotemp o@gmail.co m
שמאי	שמאי	מוחסן זחאלקה	1426		כפר קרע	(2)	1 א			moh_zahalka @yahoo.com
	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל- פחם	(3)		04-6113312		

(1) כתובת : אום אל פחם 30010.

(2) כתובת : כפר קרע.

(3) כתובת : אום אל פחם.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בעל	לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-חיפה
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה-עירון
מגרש	יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו.
מוסד תכנון	כל רשות שיש לה סמכות בענין תכניות או היתרים.

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 החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
קרקע חקלאית	661, 660	להריסה
דרך מאושרת	820	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
תאי שטח כפופים	661, 660	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

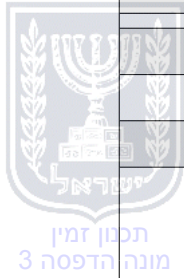
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,263	16.78
קרקע חקלאית	6,264	83.22
סה"כ	7,527	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,262.63	16.78
קרקע חקלאית	6,263.99	83.22
סה"כ	7,526.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	השימושים הנם בהתאם לתכנית ג/400 .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ההוראות של ג/400 באזור חקלאי חלות על ייעוד זה .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב ? על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשרי ובטבלאות ההקצאה והאיזון.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2**חשמל****חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- מציר הקו מהתיל הקיצוני
- 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ב. קו חשמל מתח גבוה

עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'



חשמל	6.2
9.50 מ' - ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 35.00 מ' ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	



ניקוז	6.3
- הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות תנאים והוראות בנושא ניקוז, באמצעות תוכנית אב ו/או תוכניות מפורטות למתחמי התוכנית או בעת הוצאת היתרי בניה, מתוך כוונה והתייחסות לתוכנית הניקוז הכוללת של הישוב. - ניקוז של קרקע לבניה, יטפלו בה עד התחלת הבניה כפי שתאשר הוועדה המקומית. היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומיקומה של קרקע כלשהיא בתחומי התוכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בכל היתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הניאותים לדעתה. - הוועדה המקומית רשאית, בזמן מן הזמנים, לדרוש מכל בעל נכס הנוגע בדבר לנקוט באמצעים כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית להבטחת ניקוז טוב כגון: הסדרת מקווי מים קיימים, בנית קירות מגן וכיוצא באלה, והבעל יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע הוועדה המקומית. - לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי הסעיף הקודם דלעיל תוך התקופה שהקבעה בצו שנמסר לו על ידי הוועדה המקומית, רשאית הוועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בצו, ועל בעל הנכסים לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע. - היתה הוועדה המקומית משוכנעת שיש צורך בשטח כלשהוא משטח התוכנית, בתוכנית תיעול לאיסוף מי גשמים להעברתם, תהיה הוועדה המקומית רשאית להכין תוכנית כזאת שתהיה חלק של תוכנית מפורטת של חלק ממתחם התכנון.	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
אספקת מים - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית. - שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס. - לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה. - לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת	

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הוועדה המקומית.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעקרה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור : אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעקרה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעקרה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. _____.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

6.7

הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	
2	רישום הפקעות על שם הרשות המקומית	

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה