

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0732560

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בגוש 20416 חלקה 41 ו 42

חיפה

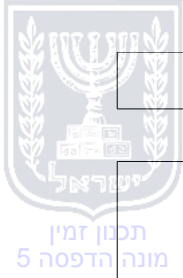
מחוז

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

הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת בתחום שיפוט עיריית א.א.פחם בגוש 20416 חלקה 41 ו 42 בשכונת עין אלשערה .  
המקום : התוכנית המוצעת נמצאת בחלק המזרחי של העיר ממוקמת על ציר ראשי " דרך עמסי 7" שמוביל לצומת הפיתרולים .  
הסביבה באזור התוכנית הינה קרקע חקלאית והקו הכחול צמוד דופן למאושרת לפי ענ/340 .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בגוש 20416 חלקה 41

שם התכנית 1.1

ו 42

שם התכנית ומספר התכנית

354-0732560

מספר התכנית

21.545 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	216250
קואורדינאטה Y	714200

### 1.5.2 תיאור מקום

אום אל פחם שכונת עין אלשערה ליד מרכז ההדרכה

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם	שכ אלעיון		

שכונה עין אלשערה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20416	מוסדר	חלק	41-42	

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

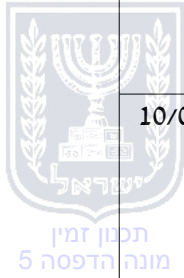
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1963	607	989	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 400. הוראות תכנית ג/ 400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	400 ג/



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פארוק מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פארוק מחאמיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	14: 47 27/09/2020	מוחסן זחאלקה	26/08/2019	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	14: 54 04/09/2019	פארוק מחאמיד	26/08/2019	1	1: 1000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	שכ אלביר ) (1		04-6319333	04-6319333	farukarch@ gmail.com
	פרטי	עבד אלגני אגבאריה			אום אל- פחם	שכ אלעיון (2)		04-6319333	04-6319333	farukarch@ gmail.com
	פרטי	פרטיים פרטיים		אום אל פחם	אום אל- פחם	(3)		04-6319333	04-6319333	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : אום אל פחם 3001000.

(2) כתובת : אום אל פחם שכי אלבאטן 300100 ת.ד. 559.

(3) כתובת : אום אל פחם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	שכ אלביר ) (1		04-6319333	04-6319333	farukarch@gmail.co m
פרטי	עבד אלגני אגבאריה			אום אל- פחם	שכ אלעיון (2)		04-6319333	04-6319333	farukarch@gmail.co m
פרטי	פרטיים פרטיים		אום אל פחם	אום אל- פחם	(3)		04-6319333	04-6319333	

(1) כתובת : אום אל פחם 3001000.

(2) כתובת : אום אל פחם שכי אלבאטן 300100 ת.ד. 559.

(3) כתובת : אום אל פחם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	שכ אלביר (1)		04-6319333	04-6319333	farukarch@gmail.com
בעלים		עבד אלגני אגבאריה			אום אל-פחם	שכ אלעיון (2)		04-6319333	04-6319333	farukarch@gmail.com
בעלים		פרטיים		אום אל פחם	אום אל-פחם	(3)		04-6319333	04-6319333	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: +בעלים לפי נוסח רישום

(1) כתובת: אום אל פחם 3001000.

(2) כתובת: אום אל פחם שכי אלבאטן 300100 ת.ד. 559.

(3) כתובת: אום אל פחם.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פארוק מחאמיד		מעמאר אדריכלים .	אום אל-פחם			04-6319333		farukarch@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(1)		04-6355005	04-6355005	moh_zahalka@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	עלי מנאסרה	12185	אום אל פחם	אום אל-פחם	(2)		04-6113312	04-6113312	ara1285@gmail.com

(1) כתובת: כתובת: כפר קרע - מול הדואר הישן ת.ד. 474.

(2) כתובת: א.א.פחם 30010 ת.ד. 3325.



## 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
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה .
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון .

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

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בגוש 20416 חלקה 41 ו 42.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



- 1-חלוקה חדשה ללא הסכמה לפי סעיף מס' 62(א)1 .
- 2-שינוי גודל מגרש מינימאלי 62(א)7) .
- 3-כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151 , 62(א)9) .



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	10 - 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	21,545.95	100
סה"כ	21,545.95	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	21,545.94	100
סה"כ	21,545.94	100



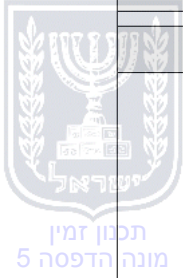
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>אזור חקלאי :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתקנים להספקת מים וחשמל , מתקני ביוב וכו'</li> <li>- מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות -אכסנטיבית , באישור הוועדה המחוזית.</li> <li>- מחציבות ומתקני מחצבות , בריכות לצווי מלח באישור הוועדה המחוזית.</li> <li>- כבשני סיד , בהתאם לחלק ח' סעיף 2 .</li> <li>- משקים לגידול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5 דונם , באישור הוועדה המחוזית .</li> <li>- בנינים אחרים באישור הוועדה המחוזית .</li> </ul>
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	6565.93	10	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	5042.77	11	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	5355.8	12	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4593.44	13	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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) ע"פי תוכנית מאושרת ג/400.



**6. הוראות נוספות**

6.1	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.2	פסולת בניין
	<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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בניה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או על מדרכות בואדיות ו/או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה (מקום שפך מותר), או למקום שתואם ואושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית. בנוסף, לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות ? טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:-</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערכת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנייה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר, (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>חובת גריסה :-</p> <p>כאמור בסעיף 8.4.1 לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה.</p> <p>חציבה ומילוי :-</p> <p>ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי כמפורט בסעיף 8.3 לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה.</p>

6.3	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

<b>6.4</b>	<b>שרותי כבאות</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

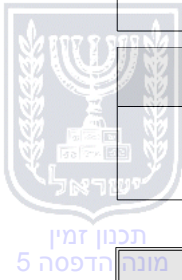
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
<p>כללי :-</p> <p>קווי חשמל בתחום שטחים חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד . בתנאים מסויימים , בשטח מובנה , ככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ו/או תנאי טופוגרפיה , תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>4.2.1 מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4.2.2 ניקוז ומי נגר עילי - ניקוז משמר נגר :-</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח ? השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1. בכל המגרשים שנמצאים בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי , פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע . ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי , השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום . מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז . התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים ציבוריים . שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ? בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגרות עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .</p> <p>4.2.3 ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	תצ"ר	



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תשתיות היתרים	

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 3 שנים מיום אישור התוכנית .

