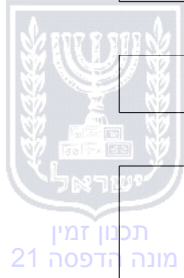


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0289082

חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלקה 63 בגוש 20341



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
עירון
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית הזאת נערכה בחלקה 63 בגוש 20341 ששמה חלוקה חדשה לחלקה 63 בגוש 20341 בהסכמת הבעלים ובמסגרת התכנית משנים תוואי דרך משולבת שהוקמה באמצע החלקה והשאירה יעוד למגורים משני צדדיה כך שלא מתאפשר ניצול אידאלי לחלקה .
ובמסגרת התכנית גם הוספנו אחוזי בניה בהתאם לשינוי 101 לחוק התכנון והבניה וקומת קניה תת קרקעית ומטרת התכנית הסדרת החזקה והחלוקה בין הבעלים ויצירת מסגרת חוקית להקמת מבנה והגדלת השטח הכולל המותר לבניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלוקה 63 בגוש 20341

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

354-0289082

מספר התכנית

0.886 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215116
קואורדינאטה Y	714476

1.5.2 תיאור מקום

החלקה ממוקמת בשכונת אלגדוע מאחורי אולמי אניס צפונה ומדרום לכביש 7 דרך אלקודס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אום אל-פחם

שכונת אלגדוע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20341	מוסדר	חלק	63	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/1998	1291	4606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 251/ במ ממשיכות לחול. + כפיפות לעניין שימושים	שינוי	ענ/ 251/ במ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד אחמד חאג' פרח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד אחמד חאג' פרח		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים	02/02/2016	מנסור מחאמיד	24/02/2015	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	27/01/2016	איאד אחמד חאג' פרח	16/10/2015	1	1: 125	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	27/01/2016	גסאן עבד אלחי	14/10/2015		1: 125	מנחה	תנועה
לא		16/10/2015	איאד אחמד חאג' פרח	11/01/2015		1: 250	מנחה	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, אום אל פחם פחם עיריית אום אל פחם		אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-6098000	04-6319314	
	פרטי	כאמלה מחאגנה			אום אל- פחם	(2)		04-6550368		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 559.

(2) 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, אום אל פחם עיריית אום אל פחם		אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-6098000	04-6319314	
פרטי	כאמלה מחאגנה			אום אל- פחם	(2)		04-6550368		

(1) כתובת: ת.ד. 559.

(2) כתובת: אום אל פחם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	אום אל פחם עיריית אום אל פחם		אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-6098000	04-6319314	
בעלים	כאמלה מחאגנה			אום אל- פחם	(2)		04-6098000	04-6098000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) כתובת : ת.ד. 559.

(2) 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
מתכנן	עורך ראשי	איאד אחמד חאגי פרח	25106		אום אל- פחם	(1)		04-6110188		eyad.arc@gmail.com
	מודד	מנסור מחאמיד	767		אום אל- פחם	(2)		04-6310154	04-6310154	mmansour@013net.net
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן עבד אלחי	39752	אינג תים	טירה	(3)		09-7935415	09-7935415	office@engteam.co.il

(1) כתובת : שכי' אסקנדר.

(2) כתובת : אום אל פחם.

(3) כתובת : דרך יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה 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

- הסדרת החזקה והחלוקה בין הבעלים
- יצירת מסגרת תכנונית חוקית להקמת מבנה .
- הגדלת השטח המותר לבניה ב- 7% משולב במגורים ובמסחר
- הוספת שטחי שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה בהסכמת הבעלים
- שינוי בקווי בניין
- שינוי בגודל מגרש מינימלי
- שינוי בהוראות בדבר בינוי
- הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור - 7%
- הרחבת דרך
- הוספת שטחי שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

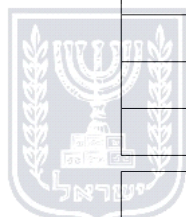
0.886

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

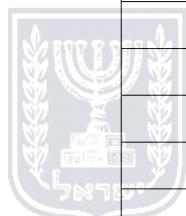
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הפחתה	387.03		-3.57	390.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)
תוספת	165.87		+11.17	154.7	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	220	דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	220
דרך מוצעת	200	דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	300
דרך משולבת	300	דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	100
מגורים ומסחר	100	קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 21

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	55	6.21
דרך מאושרת	137	15.46
דרך משולבת	121	13.66
מרכז מסחרי שכונתי משולב במגורים	573	64.67
סה"כ	886	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	100.93	11.39
דרך מוצעת	62.64	7.07
דרך משולבת	149.97	16.92
מגורים ומסחר	572.57	64.62

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	886.11	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	- תשמש לתנועת רכב והולכי רגל . - תותר בהן הנחת רשת ביוב , ניקוז, מים, חשמל וטלפון .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- הוראות כלליות של ייעוד דרך ו/או דרך מאושרת ו/או דרך מוצעת בתכנית ענ/251 חלות על ייעוד זה - תאסר כל בנייה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל , מים , ביוב , ניקוז וטלפון . - תיהרס כל בנייה בלתי חוקית שגולשת לתחום דרך .
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	- תשמש לתנועת רכב והולכי רגל . - תותר בהן הנחת רשת ביוב , ניקוז, מים, חשמל וטלפון .
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- הוראות כלליות של ייעוד דרך ו/או דרך מאושרת ו/או דרך מוצעת בתכנית ענ/251 חלות על ייעוד זה - תאסר כל בנייה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל , מים , ביוב , ניקוז וטלפון . - תיהרס כל בנייה בלתי חוקית שגולשת לתחום דרך .
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית מותרת להולכי רגל , רכב חירום וכניסה חד סטרית לרכב לחנייה . מותרת העברת קווי תשתית הנדסית . רוחב הדרך הינו 6-7 מ'
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות כלליות של ייעוד דרך משולבת בתכנית ענ/251 חלות על ייעוד זה
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	1. מסחר קמעונאי , שירותים ומלאכה צרכנית, מותרים בקומת קרקע ו- א' בלבד . יחד עם שימוש למגורים , כמפורט להלן בסעיף 2 . 2. מסחר קמעונאי , שירותים ומלאכה צרכנית . א. שימושים מסחריים , שירותים ומלאכה המיועדים מטבעם לשרת את האוכלוסייה הגרה

4.4	מגורים ומסחר
	<p>בסביבה הקרובה : מסחר קמעוני , מזון , ירקות , ופירות , ממכר בשר , עופות , דגים , שירותים אישיים , משרדים , מלאכה צרכנית , מזנונים , מסעדות , קיוסקים ובתי קפה , דואר וبنקאות .</p> <p>חניונים לרכב פרטיים ו/או ציבוריים ותחנות שונות ותדלוק לרכב פרטי בלבד .</p> <p>ב. אין להתיר שימושים הנזקקים לתנורים פולטי עשן , למנועים הצורכים עומס העולה על 10 קו"ש לעסק ו/או מנועים מעל 10 כ"ס : לתהליכי ייצור היוצרים עוצמת רעש מעל רמה של 70 דציבל (מדוד במרחק של שלושה מטר ממקור הרעש ללא מיסך) .</p> <p>ג. בחנויות לממכר בשר , עופות , דגים ומוצריהם , תאסר כל שחיטה , ניקוי איברים פנימיים , מריטה ופשיטת עור החייבים להיעשות במטבחה לצאן המיועדת לכך .</p> <p>הכל באישור הוועדה המקומית , עפ"י הנחיות ובאישור לשכת הבריאות המחוזית .</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>שימושים של ייעוד מרכז מסחרי שכונתי משולב במגורים בתכנית ענ/251 חלות על ייעוד זה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	1 (1)	4	16	3	50	200	1140	93%		10%	97%	572	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2) 3	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

* קו בניין מגבול דרך משולבת הינו 0 ע"פי ענ/251 רק לקומת חניה
 -70% למגורים ו-30% למסחר
 -שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת 10% והשאר לעיקרי
 -שטחי השירות כוללים תוספת של 60% שטחי שירות שאשרה הוועדה המקומית בישיבת הוועדה מס' 2005008 לעניין הסבת שטחי שירות לתוכנית ענ/251.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת חניה תת קרקעית בקו בניין 0.
- (2) או לפי שמומן ברוזטה של הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3

דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.4

איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
- ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

איכות הסביבה	6.4
<p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>1- חלוקה חדשה :-</p> <p>א. תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט לפי סימון ז סעיף 122 מתחום התכנית .</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום .</p> <p>2- רישום :-</p> <p>א. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו , תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .</p> <p>ב. שטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנית והבניה .</p>	

חשמל	6.6
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים	

6.6

חשמל

ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

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 במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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 ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים



6.6

חשמל

לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.7

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

ניהול מי נגר

- השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- 1.5 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 1.6 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי, שההיתר וההחזרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- 1.7 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 1.8 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 1.9 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

3- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה, שההיה והחדרה של מי נגר 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 בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים

6.9

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>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 בתא שטח מס ____.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים</p>	

פיתוח תשתית	6.13
<p>הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.14
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
שרותי כבאות	6.15
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.16
<p>- חיבור המבנה לכל התשתיות .</p> <p>2- סיום כל הדרישות ופתרונות התחבורה/ חניה.</p> <p>3- גמר חיצוני מלא למבנה שיבנה ויאכלס באותו שלב ופתרון חניה התואם למלוא היקף השימושים במועד האיכלוס.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>1- אישור תכנית בינוי.</p> <p>2- השימושים המופיעים בתוכנית הבינוי יהיו מנחים .</p> <p>3 כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אוורור והמערכות הטכניות שישמשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים</p> <p>4- ,תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות , משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>5- תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית .</p> <p>6- תנאי למתן היתר בניה יהי תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג .</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי</p>	

<p>מיגון אקוסטי</p>	<p>6.19</p>
<p>א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.</p> <p>ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).</p>	
<p>מעליות</p>	<p>6.20</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה ? אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל ? 1970.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.21</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.22</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח : 200,220,300, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.23</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.24</p>
<p>הוראות נגישות</p> <p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם .</p> <p>נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים :</p> <p>1. דרכים נגישות להולכי רגל : תתאספר נגישות לאנשים עם מגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים, שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918</p>	



6.24

הנחיות מיוחדות

- שהיא תהיה הדרך הראשית .
2. שטחים ציבוריים פתוחים : שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך כס חניה נגישה .
3. מעלית נגישה : באם נדרשת מעלית , היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן .
4. נגישות מבני הציבור : ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם . הדרך העיקרית לצבנים תהיה דרך נגישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהיה נגישה) וככל הניתן במקום בו הפרש המפלסים בין המדרכה לכניסה הראשית יהיה הקטן ביותר . דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918 .
5. נגישות מבני מגורים יתאימו לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מס' 2/תש"ע 2010- פרק ב-סימון א .
6. שצ"פים יתאימו לתקנון . בכל מדרכה או דרך תשאר רצועת הליכה של 1.3 לפחות שיפוע צד במדרכה לא יעלה על 1.5% (מותרות הצרה מקומית) . השיפוע האורכי של הכבישים המקסמאלי 8% עם אתנחתאות .
7. לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות . שלא באמצעות מדרגות .
8. בכל מקום בהם יותקנו מתקני משחק לפחות מתקן משחק אחד יהיה מתקן נגיש .
9. תנועה ציבורית : כל התחנות לתחבורה , לרבות העלאה והורדת נוסעים ולרבות מעברי חצייה , יהיו נגישות ויצוינו בתוכניות ויותאמו עם אדריכל הת.ב.ע. , ליד אזורי מסחר, כניסות לשצ"פים ומבני ציבור .
10. בכל המגרשים של מבני הציבור והמסחר יוקצו חניות לנכים על פי התקן (בתוך המגרשים) ומהם תחבר דרך נגישה אחת לפחות לכניסה העיקרית במבנה .
11. בחניות לאורך הדרכים יוקצו מקומות חניה לנכים בהתאם לכמות הנדרשת לפי ת"י 1918 ו/או בתקנות התכנון ובניה לעניין חניות נכים . החניות ימוקמו במקומות המאפשרים נגישות למדרכה / שצ"פ / מבנה ציבור סמוך וכל הניתן באופן המשרת מקסימום פונקציות / מבנים וכל הניתן ללא חציית כביש .
12. אין לייצר מהלך מדרגות בקו אחד , אל בהסטות ככל הניתן .
13. במקום בו קיימים הפרשי גובה יש לשאוף ככל האפשר באפשרות רמפת גישה .
14. במקומות הבס בלתי אפשרי ביצוע רמפה מסיבות טופוגרפיות / הנדסיות יש להקצות מעבר דרך החניה.
15. לא יותרו בליטות מעבר לגבולות המגרש .
16. ברחובות משולבים ישולבו מעברי חצייה נגישים .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת והגשת תצ"ר	
2	ביצוע התשתיות בתחום התכנית	
3	- הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



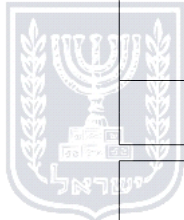
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אום אל פחם עיריית אום אל פחם	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אום אל פחם 354	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: כאמלה מחאגנה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: אום אל פחם עיריית אום אל פחם	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אום אל פחם 354	חתימה:	
יזם	שם: כאמלה מחאגנה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אום אל פחם עיריית אום אל פחם	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אום אל פחם 354	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: כאמלה מחאגנה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: איאד אחמד חאגי פרח	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים
חלקה 63 גוש 20341

לתכנית מס' 354-0289082

מצב יוצא							מצב נכנס						נתוני המקרקעין						
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרשים באחוזים	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס החלקה המוקצה ארעי /סופי	מס' מגרש תמורה	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח חלקה הרשום במ"ר	מגרש	חלקה	גוש	מס"ד	
		מגורים ומסחר	100.00%	572		100	מגורים ומסחר	100.00%		57039885		מחאג'נה כאמלה	573	886	63/1	63	20341	1	
							מגורים	100.00%				55	63/3						
		דרך מוצעת	100.00%	63		200	דרך משולבת	100.00%				עיריית אום אל פחם (הפקעה)	121	886	63/2	63	20341	2	
		דרך מאושרת	100.00%	101		220-221						137	63/4						
		דרך משולבת	100.00%	150		300	דרך	100.00%											
				886								886							סה"כ



01.02.2016
תאריך

4921422
מס' רשיון

חתימת השמאי

מחאמיד מנסור
שם שמאי המקרקעין