

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0402305

ניוד שטח ציבורי ומיקום דרך

חיפה

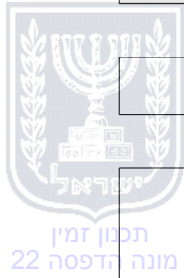
מחוז

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

בעלי הקרקע בתאום עם העיריה מבקשים לרכז שטחי ציבור במגרש אחד וזאת כדי ליעל השימוש בו



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

ניווד שטח ציבורי ומיקום דרך

354-0402305

מספר התכנית

14.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 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 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	216060
קואורדינאטה Y	716338

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אום אל-פחם

עקאדה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20432	מוסדר	חלק	13	

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
ענ/ 240	13/1 - 13/13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/1995	415	4349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 240 ממשיכות לחול. כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה	שינוי	ענ/ 240

הערה לטבלה:

כפיפות לעניין שימושים וזכויות בניה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		04/06/2017	מוחסן זחאלקה	01/06/2017	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17/06/2017	עבדאלרמן מחמיד	17/06/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15/06/2017	שריף ראשד	15/06/2017	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	(1)		04-0000000	04-0000000	
	פרטי	נאדר כליל מחמד עבדמאלק גבארין		עיריית אום אל- פחם	אום אל- פחם	שכ עקאדה (1)	3 ב	04-6587564	04-6584753	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית 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	(1)		04-0000000	04-0000000	
פרטי	נאדר כליל עבדלמאלק גבארין		עיריית אום אל- פחם	אום אל- פחם	שכ עקאדה (1)	3 ב	04-6587564	04-6584753	

(1) כתובת: עיריית 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	(1)		04-0000000	04-0000000	
בעלים	נאדר כליל ואחרים לפי נסח טאבו גבארין			עיריית אום אל- פחם	אום אל- פחם	שכ עקאדה (1)	3 ב	04-6587564	04-6584753	

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

(1) כתובת: עיריית 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	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(1)	21 ה			
	מתכנן	חסן מחמיד	000		אום אל- פחם	(2)	1	04-0000000	04-0000000	
	יועץ תחבורה	עבדאלרמן מחמיד	107070		בסמ"ה	(3)	1 ג	04-6701126	04-6701126	

(1) כתובת: כפר קרע- ת.ד. 474.

(2) כתובת: אום אל- פחם.

(3) כתובת: מועאויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
ועדה מקומית	הוועדה 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

- 1- הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים
- 2- יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים
- 2- ניוד שטח ציבורי פתוח
- 3- שינוי בקווי בניין
- 4- שינוי הוראות בדבר בינוי
- 5- שינוי בגודל מגרש מינימלי
- 6- הגדלת שטחים לצורכי ציבור

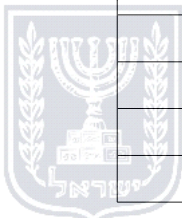


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100 - 102
דרך מוצעת	103
דרך משולבת	104, 105
מגורים א'	107 - 120
שטח ציבורי פתוח	106



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100, 101
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	103
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	105
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	112 - 114
להריסה	דרך מאושרת	100, 102
להריסה	דרך מוצעת	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	120, 117 - 115, 113, 112

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,945.57	13.42
דרך משולבת	190.41	1.31
מגורים	11,674.05	80.51
שטח ציבורי פתוח	690	4.76
סה"כ	14,500.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,177.47	8.12
דרך מוצעת	450.95	3.11
דרך משולבת	633.92	4.37
מגורים א'	11,297.68	77.91
שטח ציבורי פתוח	940.05	6.48
סה"כ	14,500.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



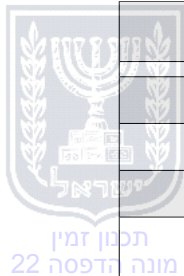
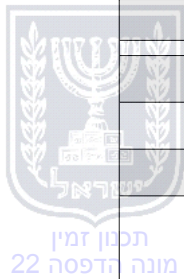
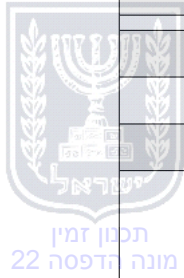
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, חינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות, שטח פתוח
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימושים, התכליות והוראות הבניה יהיו לפי תוכנית ען/240 ללא שינוי
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מתקני גן, מתקני משחקים, תחנת טרנספורמציה, ונעברת קווי תשתיות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימושים, התכליות והוראות הבניה יהיו לפי תוכנית ען/240 ללא שינוי
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות לפי ען/240 ללא שינוי
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימושים, התכליות והוראות הבניה יהיו לפי תוכנית ען/240 ללא שינוי
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות לפי ען/240 ללא שינוי
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימושים, התכליות והוראות הבניה יהיו לפי תוכנית ען/240 ללא שינוי
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות לפי ען/240 ללא שינוי
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימושים, התכליות והוראות הבניה יהיו לפי תוכנית ען/240 ללא שינוי



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) באקה אלגרבייה: בורין ח"י, : הינו/ נם אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), הדבר יבוצע על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).</p> <p>ד. שטח החנייה המוצעת יגונן כחנייה מגוננת ויינטע עץ בוגר לכל שלוש חניות, בחזית כלפי דרך מס' 31 יפותח שטח גינון ונוי ויוצג בתוכנית הבנוי ובהיתר הבנייה.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>

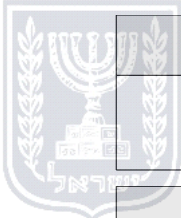


איכות הסביבה	6.3
<p>ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז..</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	6.4
<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	

<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>ד. לאחר אישור התכנית יוגש תשריט חלוקה לאישור הוועדה תואם למגרשים המוצעים ה. במסגרת היתר הבנייה תוגש ויאושר תשריט חלוקה תואם לתכנית זו .</p>	
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>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 מציהוזה הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p>	



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.6	חשמל
<p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' -</p> <p>* 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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



6.7	ניהול מי נגר
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-</p> <p>א.1 - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום.</p> <p>א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>א.4? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א.5? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה 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 בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>ד. הוראות לשיקום רצועת הנחל יהיו בהתאם להוראות ת.מ.א 34, ב, 3, ותנאי למתן היתר</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת אישור רשות הניקוז .</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכל משרד הפנים) עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני (2008)</p>	<p>6.8</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הגשת מפה מצבית עדכנית המתארת כל העצים בשטח</p> <p>2. ככל וקיימים עצים בוגרים כהגדרתם בתקנות יתקבל אישור קקל</p>	<p>6.9</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן :-</p> <p>א. 1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>א. 2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר) אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר) .</p> <p>א. 3 ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת .</p> <p>ג. חציבה ומילוי .</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי .</p> <p>בהיכר איזון ?</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ה. עבודות שאינן טעונות היתר .</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן</p>	<p>6.10</p>



<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .</p>
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.12 פיתוח סביבתי</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 תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>א. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ב. 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 קוי 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>ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ד. 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>ה. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ו. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.13</p>



6.13 פיתוח תשתית
ז. תנאי למתן היתר הוא התחברות בפועל למערכת הביוב האזורית .

6.14 תנאים למתן היתרי בניה
1. הגשת תצ"ר 2. פינוי והבטחת ביצוע הריסות בתחום דרכים ושטחי ציבור

6.15 מבנים קיימים
ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בהוראות התכנית בתנאים הבאים : א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. תותר בניה מעל קונטר המבנה הקיים ושאינו חורג לדרכים ושטחי ציבור

6.16 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.17 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/גדר . ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה . ד. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות	
3	הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנה כהוראה מנחה



Moh_zahalka@yahoo.com



חו"ד שמאית

לוח טבלאות הקצאה ואיזון

נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0402305

שינוי לתוכנית ענ/240

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

גוש 20432 חלקה 13 בשלמות

אום - אל- פחם / עקאדה



Moh_zahalka@yahoo.com



תאריך.ע : 30/05/2017
AKD354-0402305

לכבוד : עיריית אום – אל – פחם / מחלקת הנדסה
אום אל פחם

הנדון : לוח הקצאות וטבלאות איזון
נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0402305
שינוי לתוכנית ענ / 240
גוש 20432 חלקה 13
אום אל פחם

נתבקשתי ע"י עיריית אום אל פחם / מחלקת הנדסה לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון כנספח לתוכנית מפורטת שמספרה 354-0402305, שעניינה נידוד שטחי צבור ומיקום דרך במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוכנית בסמכות וועדה מקומית . בעלי הקרקע בתאום עם העירייה מבקשים לרכז שטחי ציבור במגרש אחד וזאת כדי ליעל השימוש בו . בחלקה 13 גוש 20432 אום אל – פחם . וזאת ע"פ סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965. התוכנית יזומה ע"י העירייה תאום עם בעלי הזכויות שירשו זכויותיהם מהבעל הרשום .

הביקור בנכס נערך ביום 25/05/2016 , 23/05/2017 .

להלן תאור החלקה והסביבה , המצב התכנוני ועקרונות החלוקה .



כפר - קרע 30075 ת.ד. 474
נייד : 050-4416154

שמאות מקרקעין
זחאלקה מוחסן – שמאי מקרקעין מוסמך



Moh_zahalka@yahoo.com

א. תאור החלקות והסביבה :

1.א פרטי המקרקעין :

גוש : 20432
חלקה : 13
שטח החלקה : 14,622 מ"ר – שטח רשום ברוטו.
מיקום : אום אל - פחם , שכונת עקאדה .

2.א החלקה הנ"ל ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר אום אל- פחם , שכונת" עקאדה " מזרחית לאצטדיון הכדורגל .
הגישה לחלקה מהחזית הצפונית והדרומית של החלקה ישירות מדרך ראשית ע"פ תשריט תוכנית מאושרת .
מדרך המתחברת לכביש אלקודס , וכן דרך המתחברת לצומת מושירפה .
הטופוגרפיה הינה הררית , צורת החלקה , לא רגולרית .
שטח התוכנית כולה הינו 14,622 מ"ר , שטח החלקה כולל השטח המופקע לדרכים ושטחי ציבור. שטח השונה מהשטח בתקנון .
בסביבה קיים פיתוח סביבתי חלקי ובסיסי .
עובר ליום הביקור בנכס , על החלקות קיימים מספר מבנים למגורים ,
המבנים נבנו ע"י בעלי הזכויות / הרשומים והלא רשומים .
ע"פ תשריט תב"ע/ענ/240 מאושרת אמורה לחצות את החלקה דרך ברוחב 12 מ' , דרך המבקשים לשנות את התוואי שלה בתוכנית המוצעת . הדרך עדיין לא סלולה .





Moh_zahalka@yahoo.com



תצ"א של החלקה והסביבה



ב. המצב התכנוני :

על החלקות חלה תוכנית בנין עיר מאושרת ענ/240 שדבר אישורה פורסם ב"פ מס' מיום 16/11/1995. על פיה מיועדים שטחי החלקה לאזור מגורים א, ודרכים וש.צ.פ. ע"פ התוכנית המוצעת נותר 'יעוד מגורים א'

באיזור מגורים א' זכויות בניה כמפורט להלן :

- תכליות : מגורים, חינוך, בריאות, דת, חברה תרבות .
- גודל מגרש מינמלי : 500 מ"ר או כפי שקיים בתשריט
- אחוז בניה מותר : סה"כ 60% , תכסית 40% , 20% לקומה
- צפיפות : 6 יח"ד לדונם , מגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה לפחות 6.0 מ' .



כפר - קרע 30075 ת.ד. 474
נייד : 050-4416154שמאות מקרקעין
זחאלקה מוחסן - שמאי מקרקעין מוסמדMoh_zahalka@yahoo.com

- מספר קומות : 2 קומות .

- קווי בנין : קדמי ע"פ תשריט 4 מ', צידי 3.0 מ', אחורי 4.0 מ'

מרחק בין מבנים 6 מ' .

- מבנה עזר : שטחו לא יעלה על 20 מ"ר לכל יחיד . תותר הקמת מבני עזר ששמושם אחסון או חניה מקורא כחלק

ממבנה המגורים , או כמבנה נוסף .

תוכנית מוצעת : משנה מיקום תוואי דרך משולבת ללא שינוי יעוד מגורים א', וכן ניוד שטח צבורי פתוח . תוספת 3% שטח עקרי ללא שינוי בהוראות תב"ע מאושרת .ג. **מצב משפטי /זכויות בנכס :**

ג. 1. ע"פ נסח טאבו מעודכן מתאריך 30/05/2017 החלקה הינה בבעלות פרטית , שטח רשום ; 14,622 מ"ר .

ג. 2. ע"פ הנסח החלקה רשומה ע"ש עזבון המנוח מוחמד עבד- אל – מאלק ג'בארין ת.ז. 2123301 בשלמות .

ג. 3. רשומות הערה על הפקעת חלק מהחלקה , לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות לטובת עיריית אום אל- פחם , שפורמה ב"פ 5191 מיום 03/06/2003 .

ד. **עקרונות שומה לחלוקה ללא ההסכמה :**

א. החלוקה נערכה בהתאם להנחיות סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה

התשכ"ה – 1965 בדבר חלוקה שלא בהסכמת הבעלים. וכן בהתאם וע"פ תקן 15.0 לתקינה השמאית ותקנות התכנון והבניה 2013.



ב. היחס שבין שווי של מגרש שיוקצה בחלוקה החדשה לבין סך שווים של כל המגרשים שיוקצו יהיה כחיס שבין שווי המגרש הקודם של אותו בעלים לבין סך שוויים של כל המגרשים הקודמים . האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים הלכת איראני) .

ג. החלוקה והקצאת המגרשים נעשתה בהתחשב בבעלים הרשומים בנסח רישום /טאבו (בעל יחיד) **חלקו נטו**, מיקום המגרשים הותאמו לבניה הקיימת .

ד. יעוד החלקה במצב הנכנס מגורים א', ובמצב היוצא מגורים א' עם תוספת 3% בניה עקרי .





Moh_zahalka@yahoo.com

- ה. השווי של המגרשים נלקח ע"פ גישת ההשוואה תוך התאמות נדרשות לנכס הנישום. השווי במצב הנכנס הינו 800 ש"ח /מ"ר קרקע ביעוד מגורים א', השווי במצב היוצא 840 ש"ח/מ"ר מגורים א' עם 63% , הבעלות נותרה כקודם בעלות יחיד.
- ו. שווי מחוברים /מבנים לא נלקח בחשבון מאחר , בעלות יחיד ושוויים אינו משפיע על האיזון .
- ז. הערה : שטחי בתוכנית הותאמו לשטח הרשום 14,622 מ"ר , שטח המגרשים הותאם בהתאם לכך ואכן גם שטחי הציבור .

זחאלקה מוחסן שמאי מקרקעין



להלן מצ"ב הטבלאות
מצ"ב נסח רישום /טאבו
רשימת עסקאות השוואה .



Moh_zahalka@yahoo.com

תאריך : 28/05/2016

טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית 354-0402305

תשלומי איזון		מצב יוצא/מוצע										מצב נכנס										נתוני המקרקעין			
בעל הזכויות / ש"ח	בעל הזכויות יקבל / ש"ח	שווי יחסי באחוזים %	שווי מצב יוצא	מ ק ד מ	ייעוד הממשל	שטח בבעלות / מ"ר	חלקים במגרש באחוזים %	שטח המגרש המוקצה / מ"ר	מס' החלק המוקצה / ארע	מס' מגרש תמורה	שווי יחסי באחוזים זים	שווי מצב נכנס	י י ע ו ד	שטח / מ"ר	החלקים בבעלות או בזכות באחוזים	שעב ודי או זכויות אחרות	מס' זהות או מס' תתאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה	שטח החלקה הרשום / מ"ר	חלקה	גוש	מס"		
ת	א	4.79%	467,300			556.31		556.31		107															
ש	ב	4.16%	405,812			483.11		483.11		108															
ל	ג	4.83%	471,542			561.36		561.36		109															
ו	ד	4.58%	446,695			531.78		531.78		110															
מ	ה	4.47%	435,952			518.99		518.99		111															
י	ו	5.24%	510,854			608.16		608.16		112	100%														
	ז	9.53%	929,208		מ א	1106.2	100%	1106.2		113		9,381,528	א	11,726	100%	2123301	עזבון מוחמד עבד-אל-גיבארין	11,726.9	14,622	13	20432	.1			
	ח	7.17%	699,014			832.16		832.16		114															
	ט	10.33%	1,007,202			1199.05		1199.05		115															
	י	7.56%	737,680			878.19		878.19		116															
	יא	5.77%	562,741			669.93		669.93		117															
	יב	8.54%	833,288			992.01		992.01		118															
	יג	12.84%	1,252,600			1491.19		1491.19		119															
	יד	10.20%	994,459			1183.88		1183.88		120															
	טו	100%	9,754,349			11,612.32		11,612.32				9,381,528		11,726					11726.9	14622		סס"ב			

המשך טבלאות

Moh_zahalka@yahoo.com

תשלומי איזון		מצב יוצא/מוצע										מצב נכנס							נתוני המקרקעין					
בעל הזכויות / ש"ח	בעל הזכויות / יקבל / ש"ח	שווי יחסי באחוזים %	שווי מצב יוצא	מ ק ד מ שו כל / ל	ייעוץ דהמ גרש המו קצה	שטח בבעלו /מ"ר	חלקים במגרש באחוזים %	שטח המגרש המוקצה /מ"ר	מ' ס' ה' חל ק' ה'	מס' מגרש תמונה	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב נכנס	ייעוד החלקה	שטח /מ"ר	החלקים בבעלות או	שעבודים או זכויות אחר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה	שטח החלקה הרשום /מ"ר	חלקה	גוש	מ"ס"ד	
								372.8		100			ד. מאושר	1993.15				עיריית אום אל-פחם	1993.15				.2	
								87.39		101			ד.משולבת ש.צ.פ.	195.06					195.06					
								720.78		102				706.87					706.87					
								477.95		103														
								334.24		104														
								292.16		105														
								724.36		106														
								3009.68											2,895.08					
								14,622											14,622					סה"כ לתוכנית



30/05/2017.ע
תאריך

1425
מספר רשיון

חתימת השמאי

זחאלקה מוחסן
שם שמאי המקרקעין

Moh_zahalka@yahoo.com

לקביעת שווי הקרקע במצב הנכנס והיוצא השמשתי בין השאר בעסקאות השוואה להלן :
עסקאות השוואה .

מס' סד	גו"ח	שטח נמכר מ"ר/	שווי מוערך /ש	תאריך עסקה	יעוד	שווי/ מ"ר
.1	20430/7	1,217	1,550,000	23/08/14	מגורים	1,275
.2	20430/02	650	325,000	22/06/2014	מגורים	500
.3	20432/7	105	15,000	07/12/2015	מג	150
.4	20430/71	955	941,711	15/01/2016	מגורים	986

מניתוח העסקאות הנ"ל ומסקר אישי ומהכרות אישית של האזור, קרקע ביעוד מגורים, לתאריך הקובע וסמוך לעריכת הטבלאות, ובהתאמה לחלקה הנדונה מבחינת מיקום מצב תכנוני, ושאר נתוני הנכס הגעתי למסקנה שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים עם 60% בניה הינו כדלקמן: 800 ש' / מ"ר קרקע.

שווי מ"ר מבונה הינו = 1,333 ש' לפי 800 ש' / מ"ר קרקע = 60% בניה.
שווי מ"ר קרקע עם 63% אחוזי בניה בינו 840 ש'





תאריך
30/05/2017
ה' סיון תשע"ז
שעה: 14:33
נסח מס' 169172

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 20432 חלקה: 13

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית אום אל-פחם	14,622.00

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54121/2010	31/10/2010	תיקון בעלות לאחר הסדר	עזבון המנח מוחמד עבד-אל-מאלק ג'בארין	ת.ז.	2123301
החלק בנכס					
בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
15445/2003/3	18/06/2003	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5191 מיום 3/6/2003 עמ' 2641,2642		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

