

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0898874

הגדלת אחוזה בנייה לחלקות 72, 73 גוש 20412 באום אל פחם



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005093624/310>

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מגיש את התכנית ע"מ להסדיר את הבנייה הקיימת ולתת לגיטימציה לבנייה הקיימת, וקביעת הוראות חדשות, היעודים בכפיפות לתכנית מפורטת המאושרת ע/297/במ. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (1) (4)(4) (5)(16)(8). - הוגשה בקשה להתיר לבניין הקיים, מס' תיק 20170249, הועדה המקומית החליטה לאשר את הבקשה להתיר בתנאים, בישיבה מס' 20193001. - אחד התנאים לאישור התיר הבנייה היה הפקדת תכנית מפורטת להסדרת החריגות במצב הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בנייה לחלקות 72, 73 גוש 20412 באום אל פחם

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0898874

שטח התכנית 1.2 2.139 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	עירון
קואורדינאטה X	214829
קואורדינאטה Y	714071

1.5.2 תיאור מקום

כביש ראשי אלמדינה

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

שכונה כביש ראשי אלמדינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20412	מוסדר	חלק	72	73-74

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/ 297 / במ	73 ,72

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ענ/297/במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/297/במ ממשיכות לחול.	4453	368		03/11/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן מחאמיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 43 25/01/2022	מוחמד תופיק מחאמיד	03/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מחייב חלקית לעניין כניסות ויצואות למגרש ולעניין ההתחברות עם הדרך המאושרת .	14: 19 21/03/2021	עבד אלרחמאן מחאמיד	03/09/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא		16: 15 06/09/2020	חסן מחאמיד	03/09/2020	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	נאיל אגבאריה (1)			אום אל- פחם					arch.hasan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: , כתובת: 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאיל אגבאריה			אום אל- פחם	(1)				arch.hasan@gmail.com

(1) כתובת: 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	(1)	277			arch.hasan@gmail.com
מודד	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון	(2)		00-0000000		adnanaboame@gmail.com
	אדריכל	מוחמד תופיק מחאמיד	79394		אום אל- פחם	(3)		04-6356259		mohndis.m@gmail.com
	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	21299432		אום אל- פחם	(4)				Abed@geotrafix.com

(1) כתובת : מועאווייה 277.

(2) כתובת : 1.

(3) כתובת : 2.

(4) כתובת : אום אל פחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים .
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט . לפי סעיף 62א(א) ס.ק . 4
- ב- שינוי הוראות בדבר בינוי . לפי סוף 62א(א) ס.ק.4, א, 5 .
- ג- הגדלת השטח המותר לבנייה בשיעור של עד 20% 62א(א) ס.ק. (16) (א) (1) .
- ד- הוספת שטחי שרות תת קרקעיות לצורכי חנייה. לפי סעיף 62א(א) ס.ק.15 .
- ה- תוספת 4 יח"ד לפי סעיף 62א(א) ס.ק. 8 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		72
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	72
מבנה להריסה	מגורים ב'	72
קו בנין תחתי	מגורים ב'	72

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,139.43	מגורים ב' עם חזית מסחרית
100	2,139.43	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,139.43	מגורים ב'
100	2,139.43	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני מגורים או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט הקטן מביניהם, אחוז בנייה מותר כולל בשיעור של 120% משטח המגרש.</p> <p>מסחר קמעוני בקומת קרקע במקומות המותרים לכך והמצויינים בתשריט כחזית מסחרית מותנה בסידור חניה נאות בהתאם. מותנה במניעת מטרידים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א תנועה</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>1-יונפק היתר למצב הקיים, מאזן החנייה בשלב זה יחושב לפי המצב הקיים.</p> <p>2- שלב ב' מאזן החנייה ישודרג בהתאם למיצוי כול הזכויות כנדרש.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>החזית המסחרית תהיה לכיוון מזרח בלבד</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
							שטחי בניה סה"כ	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
(1)	(1)	(1)	(1)	5	20	21	50	162	2397 מ"ר	42		120	2140	72	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)				50		1070 מ"ר	42		120	2140	72	מסחר	מגורים ב'

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אשורה בתנאים הבאים .
- א- הגשת תכנית פיתוח מפורטת כנספח לבקשת היתר הבנייה ואישורה על ידי הוועדה המקומית
- ב- הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור, על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין .
- ג- היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה .
- ד-תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית אישור חברת החשמל .

**6.2****דרכים וחניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמספר המזערי (שבטווח) המוצע במסמכי התוכנית, החנייה כולה תהיה בתחום המגרש .

6.3**איכות הסביבה**

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ? 1970.
- ג. 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.
- ד. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, להציע בתכנית הפיתוח .

**6.4****חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,
- מציר הקומהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
- 3 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף



6.4

חשמל

2 מ'

0.3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך
תייל מבודד (תאם על עמוד)

תייל מבודד צמוד למבנה

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

תיל חשוף או מצופה

2 מ"ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

כבל אורירי מבודד (כא"מ)

20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

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

0.5 מ"ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ"ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל. כבלי חשמל מתח עליון

1 מ"י. ארון רשת

3 מ"יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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



6.4	חשמל
	<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.5	ביוב וניקוז
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-</p> <p>א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% 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 השהייתם 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>א. 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>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>ג. הוראות לשיקום רצועת הנחל יהיו בהתאם להוראות ת.מ.א 34, ב, 3, ותנאי למתן היתר קבלת אישור רשות הניקוז.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
	<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>
6.7	אנטנות
	<p>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.</p>

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

6.8

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה כאמור בסעיף ב' יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

הוראות פיתוח

6.9

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישוי מצב קיים .	
2	במידת ונדרש מיצוי כול הזכויות של התכנית ייהרס הבניין הפנימי ובמקומו יבנה 2 קומות חנייה תת קרקעית, ומעל הבניין החדש לפי התוספת שנדרשת למיצוי כול הזכויות.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית .

