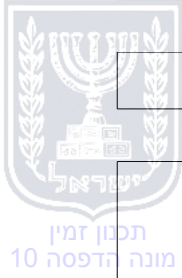


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1146307

תוספת אחוזי בנייה בגוש 20432 חלקה 62



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/03/2024

לאשר את התוכנית

09/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005260706/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת לחלקה 62 גוש 20432 בשכונת עקאדה - אום אל פחם. מדובר בתוכנית מפורטת שתכליתה התאמת זכויות הבניה והשימושים המותרים לחידושים שבתוכנית המתאר הכוללנית ובהתאם לצרכים של הבעלים. התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותרות לבניה במגרש מ-3 ל-6 יחידות דיור ואת זכויות הבנייה לשטח עיקרי מ 60% ל-148%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת אחוזי בנייה בגוש 20432 חלקה 62

ומספר התכנית

354-1146307

מספר התכנית

0.509 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	216480
קואורדינאטה Y	716538

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עקאדה צפון אום אל פחם

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

עקאדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20432	מוסדר	חלק	62	

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	62

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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.	שינוי	<u>ענ/ 240</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא אלדין זייד אלכילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא אלדין זייד אלכילאני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 35 18/12/2023	בהא אלדין זייד אלכילאני	11/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה	08: 39 18/12/2023	מען עבד אלראזק	12/12/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	10: 31 12/12/2022	בהא אלדין זייד אלכילאני	10/12/2022	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

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	מוחמד מחאגנה (1)			אום אל-פחם					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא אלדין זייד אלכילאני	119491		ערערה	עארה (1)		04-6358584	04-6358584	zaidarch@gmail.com
	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112996		נצרת	(2)	49	04-6358584		mjtrafficeng@gmail.com

(1) כתובת: תד. 319.

(2) כתובת: תד. 102.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת יחידות דיור והגדלת אחוזי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות וזכויות בניה.

העלאת זכויות הבנייה.

הקטנת קווי בניין.

תוספת מספר קומות.

תוספת יחידות דיור מ 3 יחידות ל 6 יחידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

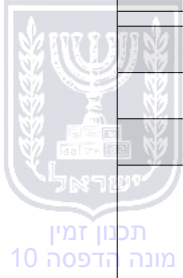
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	508.72	100
סה"כ	508.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	508.72	100
סה"כ	508.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, בצפיפות 12 יח"ד לדונם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר בנייתן של 6 קומות למגורים מעל קומת מרתף לחניה</p> <p>ב. כל החניות לשימוש המגורים תהיינה תת קרקעיות</p> <p>ג. תותר כניסה ויציאה אחת למגרש לכלי רכב.</p> <p>ד. בחזית המגרש תפותח רציעת גינון מעל קרקע טבעית, פניה מבינוי על/ תת קרעי ברוחב 1 מטר לפחות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי						שרות
	4 (2)	3	3	3 (2)	1	6	20.4	6	60	60		10 (1)	148	508	1	מגורים ב'	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

הוראות טבלה 5:

השטחים מתחת לכניסה הקובעת, לחניה.

שטחי השרות : ממ"ד, מחסן, חדר מדרגות וחדר שירות לכל יחידת דיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד.

(2) קו בנין תחתי עפ"י תשריט.

(3) לכל יחידת דיור 20 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית עירון התקפות ביום קבלת המידע להיתר בנייה.

6.2 חניה

החניות יהיו בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.3 עתיקות

כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.

6.4 ניהול מי נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.

1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.

1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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 פגעים בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

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

4. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, וזאת בהתאם לתכנית הביוב המאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז.

4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש.

6.6 תנאים בהליך הרישוי

תנאי להיתר בניה יהיה

1. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.

2. תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית

6.6	תנאים בהליך הרישוי
	<p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10