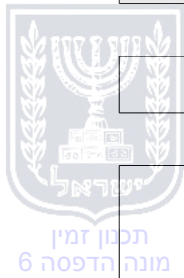


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1241777-354

עיבוי ותגבור זכויות בנייה בגוש 20413 חלקה 24 אחמד נמר



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/SV4/1/3005321422/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה לצורך ניצול מיטבי של הקרקע וזאת על ידי שימוש מושכל בחוק ההסדרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עיבוי ותגבור זכויות בנייה בגוש 20413 חלקה 24 אחמד נמר

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

354-1241777

מספר התכנית

0.693 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (11), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62.א (א) (13)ב

לפי סעיף בחוק

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	214868
קואורדינאטה Y	714484

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלחאנוק

### 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 אלחאנוק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20413	מוסדר	חלק		24

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/ 340	24

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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
23/10/2012		470	6486	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 340 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ענ/ 340</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			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 07 28/08/2023	מוחמד תופיק	28/08/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	מאגד נמר מחאגנה (1)			אום אל- פחם					mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלכאנוק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאגד נמר מחאגנה			אום אל- פחם		(1)			mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: אלכאנוק.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון		(1)	050-6487512		

(1) כתובת: מעלה עירון.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 80 אחוז מהשטח הכולל המותר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (13 ב) (3) א).

תוספת שטחי שרות תת קרקעי לפי 62 א (א) סעיף קטן (13 ב) (3) ב).

תוספת יחידות דיור לפי 62 א (א) סעיף קטן (8)

תוספת שטחי שרות כנגד תוספת יחידות דיור 62 א (א) סעיף קטן 8

תוספת קומות וגובה מבנה לפי 62 א (א) סעיף קטן 4 (א4)

שינוי הוראות בינוי על ידי שינוי תכנית קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5

המרת שטחי בניה לצורכי מסחר, משרדים ותיירות עד 25 אחוז משטחי הבניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	693	100
סה"כ	693	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	692.85	100
סה"כ	692.85	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור מגורים יותרו שימוש מסחרי, תיירות ומשרדים וזאת בנוסף לשימושים המותרים לפי ענף 340 הבאים כל עוד לא נקבעו לאזור מסוים הוראות אחרות בתכנית זו או בתכנית מפורטת שתבוא בעקבותיה:</p> <p>א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג.</p> <p>ב. מעונות לפי סעיף "א63" לחוק.</p> <p>ג. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים ו/או בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, ספריות, וכדומה וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש העסקי-מקצועי משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיחידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות.</p> <p>2. יתקיים תקן החניה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. השימוש העסקי-מקצועי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים כגון מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומדים בתנאים 1 עד 4 לעיל, לשימושים כאלה ידרשו תנאים נוספים</p> <p>ד.1. התאמה לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שירות.</p> <p>ד.2. כניסות נפרדות לשירותי הציבור ולבניין המגורים.</p> <p>ד.3. הקצאת חלק מתאים משטח המגרש הפנוי מבניה לשימוש הציבורי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>הבקשה להיתר תציג פתרונות חניה בתחום המגרש, כולל תכנית פיתוח 1:100 שתכלול העמדת המבנה מפלסים, חניה, מרתף בעת הוצאת ההיתר יוכן נספח תחבורה מפורט ומאזן חניה למגורים ולמסחר כתנאי למתן היתר. במבנים המשלבים עם מגורים שימוש עסקי תובטח הפרדת כניסות לכל אחד מהשימושים</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(4) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 1	6	24	10	70	100%		(1) 83	162%	693	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:

ניתן להמיר שטחי מגורים למסחר 25 אחוז מהשטח הכולל המותר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מותר במגרש 33 אחוז שטחי שרות עבור 3 יחידות מותרות, יוצא שטח 231 מ"ר מכלל המגרש כך שלכל יחידה 74 מ"ר. התוכנית מוסיפה 7 יחידות עבור כל יחידה נוספת 50 מ"ר כך שהתוספת שטחי שרות עבור תוספת היחידות הינו 350 מ"ר סכ"ה 580 מ"ר המהווים 83 אחוז.

(2) מתחת לפני הקרקע.

(3) או כפי שמסומן בתשריט הקטן מביניהם.

(4) או כפי שמסומן בתשריט הקטן מביניהם קונוולה עד 40 אחוז מקו בנין.



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. כחלק מבקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תשתיות</b></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 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>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ביוב:</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <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. הבקשה להיתר בנייה תכלול פתרון לטיפול במי נגר עילי באופן שלפחות 70% מהנגר שבתחום המגרש יישאר בתחום המגרש ולא יופנה אל מחוצה לו.</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>ג. 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>ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק</p>	<p><b>6.4</b></p>



6.5	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים                      בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים                      בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                      בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר )                      בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר )                      מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת                      מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>3.0 מטר                      2.0 מטר                      5.0 מטר                      20.0 מטר                      35.0 מטר                      1.0 מטר                      3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך .                      אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.                      המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.6	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.                      2. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני יח"ס ו/או מהנדס הוועדה כתנאי לקבלת טופס 4.</p>
6.7	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף</p>
6.8	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרש, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>-תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</p> <p>- אישור משרד הבריאות לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.</p> <p>- התכנית לעיצוב אדריכלי והבקשה להיתר בניה יציגו מיצוי כל זכויות הבניה במגרש -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.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

<b>6.9 דרכים תנועה ו/או חניה</b>	
<p>א. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הצגת החניות לפי התקן התקף בכלל זה חניות לבעלי מוגבלויות, חניות לרכב דו-גלגלי ואופניים.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבטחת ביצוע תשתיות הוצאת היתרים	

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

