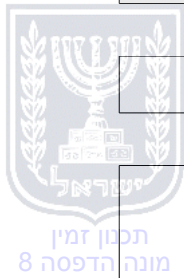


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1264118-354

תוספת זכויות בנייה בגוש 20447 חלקה 39 שכונת אלדהר



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/SV4/1/3005334984/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה במגרש לצורך ניצול מיטבי של הקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה בגוש 20447 חלקה 39 שכונת אלדהר

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-1264118

שטח התכנית 1.2  
0.508 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13ב)

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	214970
קואורדינאטה Y	715699

**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

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20447	מוסדר	חלק	39	

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/ 251 / במ	27/21

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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
11/01/1998		1291	4606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 251/ במ ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ 251/ במ</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מוחמד תופיק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מוחמד תופיק		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	12/09/2023	מוחמד תופיק	13:09 12/09/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	עאידה מחמוד מחמיד (1)			אום אל- פחם		25			mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אלפחם שכונת אלדהר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאידה מחמוד מחמיד			אום אל- פחם	(1)	25			mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: אום אלפחם שכונת אלדהר.

**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: מוסמוס.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 ועיבוי זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 80 אחוז בשטחי בניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (13) ב)
2. שינוי קו בנין 62 א (א) סעיף קטן 4
3. תוספת שטחי שרות תת קרקעי 62 א (א) סעיף קטן (13) ב)
4. תוספת קומה 62 א (א) סעיף קטן 4 (א4)
5. תוספת יחידה 62 א (א) סעיף קטן 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

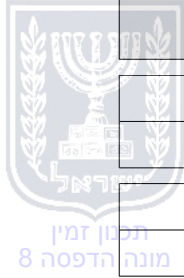
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	508	100
סה"כ	508	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	507.52	100
סה"כ	507.52	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>הבקשה להיתר תכלול פתרונות חניה בתחום המגרש כולל הסדרי חניה במרתף לפי הצורך ודרכי תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> <p>גישה כולל חיבור לכביש הגובל</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(4) 5	(4) 4	(4) 3	(4) 3	1	3	12	6	70	(3) 100		(2) 30	(1) 108	508	100	מגורים א'

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:

מרתף יותר בקו בנין אפס

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי 306.8 שטח בניה מותר לפי 60% בתוספת 243.08 מ"ר המהווים 80 אחוז, סכ"ה 548.6 מ"ר המהווים יחד 108 אחוז עיקרי.
- (2) לפי ענ/251 לכל יחידת דיור מותר שטחי עזר עד 25 מ"ר ליחידה, עבור 6 יחידות מוצע 150 מ"ר המהווים כ 30 אחוז.
- (3) לצורכי חניה ושירות תת קרקעיים.
- (4) קו בנין תת קרקעי יהיה אפס או כפי שמסומן בתשריט הקטן מבניהם.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות תכנוניות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.1.1 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 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 תוכנת למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	<p><b>6.1.1</b></p>
<p><b>6.1.2 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 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 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. "הצגת פתרון לניקוז ולחלחול מי נגר בתחום המגרש, באופן שמרבית מי-הנגר יושהו או יוחדרו לתת הקרקע בתחום המגרש".</p>	<p><b>6.1.2</b></p>
<p><b>6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.2.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.2.1</b></p>
<p>הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח ופתרונות חניה כתנאי להיתר</p>	
<p><b>6.3 הוראות אחרות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.3.1 עתיקות</b></p>	<p><b>6.3.1</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק</p>	





<b>6.3</b>	<b>הוראות אחרות</b>
	<p>רשות העתיקות התשמי"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



<b>6.4</b>															
<b>6.4.1</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>														
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולרישום ע"ש העירייה.</p>														
<b>6.4.2</b>	<b>חשמל</b>														
	<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> <table border="0"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td style="width: 50%; text-align: left;">3.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td style="text-align: left;">2.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">5.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר )</td> <td style="text-align: left;">20.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר )</td> <td style="text-align: left;">35.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</td> <td style="text-align: left;">1.0 מטר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td style="text-align: left;">3.0 מטר</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך .</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר )	20.0 מטר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר )	35.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר														
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר														
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר )	20.0 מטר														
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר )	35.0 מטר														
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מטר														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר														
<b>6.4.3</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>														
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>														
<b>6.4.4</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>														
	<p>מגבלות בניה לגובה בהנחיית משרד הביטחון</p>														



6.4

א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, ולטובת הקמת עגורן ו/או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתו תקן ישראלי ת"י 5139.

**דרכים תנועה ו/או חניה**

6.4.5

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט חלוקה התואם לתב"ע	

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים

