

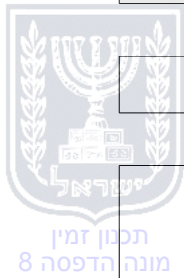
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1296565-353

תוספת זכויות לפי חוק ההסדרים

מחוז  
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון  
חיפה  
תכנית מתאר מקומית  
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005356130/310>

## דברי הסבר לתכנית

תגבור זכויות בניה בהתאם לחוק ההסדרים ותוספת יחידות דיור כחל מניצול מיטבי של עתודות הקרע

לפי תכנית ש/1384 שבתוקף מותר 6 יחידות דיור במגרש ששטחו כ 1190 מ"ר הכולל שטח כולל, עיקרי ושרות כ 140 אחוז שזה 1665 מ"ר, יוצא כי לכל יחידת דיור כ 277.5 מ"ר שטח דירה בגודל זה הינו ענקי בלתי סביר ענקי שאינו הולם למגמות התכנון המודרני, אינו מתאים לזוגות צעירים ולדיור בהישג יד במטרה לנצל קרקע מאושרת ומפותחת מוצע להגדיל מספר יחידות הדיור וכן להגדיל שטחי בניה לפי חוק ההסדרים במטרה להשיג תכנון מיטבי . מבוקש תוספת שטח מעל פני הקרקע 80 אחוז וכן תוספת שטחי שרות עבור הוספת 10 יחידות בהיקף 50 מר ליחידה חדשה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות לפי חוק ההסדרים

מספר התכנית 353-1296565

1.2 שטח התכנית 1.200 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 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

יישובי הברון

196660

קואורדינאטה X

722805

קואורדינאטה Y

שכונה מזרחית

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פורידיס - חלק מתחום הרשות: פורידיס

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פורידיס			

מזרחית

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11289	מוסדר	חלק	4006	

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
ש/1384 / חכ/156 / ט	4006

**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
07/03/2012		2961	6388	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1384/ חכ/156/ ט ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1384/חכ/ ט/156



**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					שריף ראשד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		שריף ראשד		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
בינוי	רקע		1: 250	1	07/01/2024	שריף ראשד	15: 21 08/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	03/01/2024	שריף ראשד	17: 41 03/01/2024	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	עיסאם מוחמד (1)			אום אל- פחם		7			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כדור אום אלפחם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עיסאם מוחמד			אום אל- פחם	(1)	7			

(1) כתובת: כדור אום אלפחם.

**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

**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 זכויות בניה לפי חוק ההסדרים, תוספת שימוש למסחר, משרדים ותיירות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 80 אחוז בשטחי הבניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 13 (ב)

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

3. שינוי הוראות בינוי ביחס לתכנית מאושרת וכן לעניין תכסית קרקע, מספר מבנים במגרש וגובה מבנה לפי

סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5 וסעיף קטן 4 (א)

4. שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4

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

6. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 7

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

7. תוספת קומה ושטחי שרות מתחת לפני הקרקע עד 85 אחוז לצורכי חניה, אחסנה ושטחי שרות המשרתים את

השטח העיקרי לפי סעיף 62 א (א) לפי סעיף קטן 13 וסעיף קטן 15.

8. תוספת שטחי שרות מעל פני הקרקע כנגד תוספת 10 יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,200	100
סה"כ	1,200	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,200.51	100
סה"כ	1,200.51	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד להקמת מבנה מגורים וחניה בנוסף מותר שימוש נלווה של משרדים, מסחר, תיירות בהיקף עד 25 אחוז משטחי הבניה	
הוראות	4.1.2
	א
	<p>1. גובה בניינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה מס' 5 ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת (שהינה 70 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר ביחס לכביש הגובל) לבניינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר, מעל מפלס זה תותר בניית מעקה וקומת עלית גג, מעליות, חדרי מכונות, מבני יציאה לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ נטו מפני הגג.</p> <p>2. נספח הבינוי מנחה ורקע בלבד, במסגרת הבקשה להיתר יקבעו דרכי הגישה למבנים, לחניה ולמרתף, במקרה של חלוקה למגרשים תותר כניסה נפרדת ונוספת לכל מגרש.</p> <p>3. מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש ולפי תקן חניה של 1.25 מקומות חניה לכל דירה.</p> <p>4. בשלב הבקשה להיתר ניתן לחלק את המגרש לתת מגרשים, בהתאם לתכנית בינוי או בשונה ממנה, ובהתאם לגודל מגרש מינימלי כאמור בטבלת הזכויות מבלי לראות בכך סטייה ו/או הקלה מהתכנית, במסגרת ובשלב הבקשה להיתר יקבעו דרכי גישה, מיקום חניה ומיקום מבנים. בנוסף לזכויות ולהוראות טבלה 5, בקומה המסחרית שגובהה הפנימי עד 6.20 מ, תותר גלריה בתוך חלל הקומה בשטח עד 60 אחוז משטח חלל הקומה אשר ישמש לשטחי שרות עבור המבנה ללא שינוי בגובה הקומה המסחרית</p> <p>5. ככל ותוגש ותאושר חלוקת משנה למגרשים, קו הבניין בין המגרשים המוצעים יהיה 3 מ או עד אפס.</p> <p>6. בתחום המגרש מותר עד 4 מבנים, מרחק בין מבנים יהיה מ אפס עד 4 מ, במקרה של קו בנין אפס יהיה לא פתחים בקיר משותף.</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	תכסית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי			גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(9) 5		(8) 1.5	(8) 3	(8) 1.5	1	5	(7) 22.5	16	(6) 75	(5) 1100	(4)	(3) 1076	(2) 1665	(1) 1200	275	100	מגורים אי'

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:

- תותר פרגולה במרווחים כהגדרתה בחוק התכנון והבניה במרחק שלא יחרוג מ 40 אחוז מקווי בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה לעניין קו בנין לפרגולות.
- יותר מרתף בקו בנין אפס
- בקומה הקרקע, קומה מסחרית ו/או משרדים היא תהיה בגובה שלא יעלה על 6.20 מ, תותר בתוכו קומת ביניים ללא שינוי בגובה הקומה המסחרית.
- ניתן להקים שימוש מסחר, משרדים, תיירות, ככל ותוגש בקשה כאמור היקף השימוש יהיה עד 25 אחוז מתוך זכויות הבניה הכוללים

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- או כפי שירשם בתצ"ר שבשלב רישום לתכנית ש/1384.
- הערה: שטח זה נקבע לפי הניתונים הבאים: 1. במגרש המאושר לפי ש/1384 מותר 925 מ"ר עיקרי, לשטח זה מתווסף 740 מ"ר עיקרי לפי חוק ההסדרים (80 אחוז במגרש פנוי) סכ"ה 1665.
- מאושר 320 מר בתוספת 256 מ"ר (80 אחוז לפי חוק ההסדרים), ותוספת 500 מר עבור תוספת 10 יחידות לפי 50 מר ליחידה.
- במסגרת בקשה להיתר ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל פני הקרקע למתחת פני הקרקע.
- ישמשו לשטחי שרות כגון חניה, אחסנה משותפת למבנים, מתקנים, מרחב כוון, שרות עבור שימוש מסחרי וכדומה.
- מחושב עבור שטחי בניה מעל פני הקרקע.
- גובה כניסה קובעת מדוד 80 ס"מ מעל מפלס הכביש הגובל.
- או כמסומן בתשריט הקטן מבניהם.
- תותר קונזולה עד 40 אחוז מקו בנין.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות תכנוניות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.1.1 חניה</b></p>	<p><b>6.1.1</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר</p>	
<p><b>6.1.2 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.1.2</b></p>
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש</p> <p>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 התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p><b>6.2 מקרקעין</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.2.1 תשריט חלוקה</b></p>	<p><b>6.2.1</b></p>
<p>בעלי הקרקע רשאים בשלב ההיתר להציע חלוקת משנה למגרשים בכפוף להוראות התכנית מבלי לראות בכך סטייה מתשריט התכנית והוראותיה</p>	
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.3.1 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p>	

**6.3**

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  
 ארון רשת 1 מ'  
 שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

**6.3.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1- מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

2- ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית,

3- ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב,

4- אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

**6.3.3 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

**6.3.4 חומרי חפירה ומילוי**

תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של



6.3

מנהל התכנון בנושא זה.  
פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה,  
מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר,

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה כהוראה מנחה

