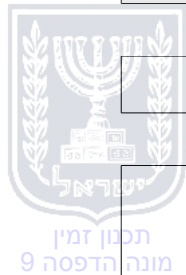


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1318377-354

תוספת אחוזי בנייה והקטנת קווי בנין בגוש 20452 חלקות 19,20



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005370392/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת לחקות 19 ו 20 לפי תוכנית מאושרת ענ/583 גוש 20452 בשכונת קטאין אלשומר. מדובר בתוכנית מפורטת שתכליתה התאמת זכויות הבניה והשימושים המותרים בהתאם לצרכים של הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית **שם התכנית**  
 תוספת אחוזי בנייה והקטנת קווי בנין בגוש 20452 חלקות 19,20

מספר התכנית 354-1318377

1.2 שטח התכנית 1.164 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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	212738
קואורדינאטה Y	713240

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת קטאין אלשומר

**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 שכונת קטאין אלשומר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20452	מוסדר	חלק	19-20	

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/ 583	20 - 19

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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
10/07/2008		3906	5831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 583 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ 583</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					בהא אלדין זייד אלכילאני		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		בהא אלדין זייד אלכילאני		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	מצב מאושר	1: 500	1	11/03/2024	בהא אלדין זייד אלכילאני	11: 35 11/03/2024	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	מוסטפא ג'בארין (1)			אום אל- פחם			04-6358584		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסטפא ג'בארין			אום אל- פחם	(1)		04-6358584		

(1) כתובת: אום אל פחם.

**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	(1)		04-6358584		zaidarch@gmail.com

(1) כתובת: תד. 319.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים והוספת יחדת דיור לכל מגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

-קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (4) .

-קביעת/שינוי גובה הבניה, לפי סעיף 62 א (א) (א4).

-שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (5).

-הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) (8).

-הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית ב 50% לפי סעיף 62 א.(א)(13)ב).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

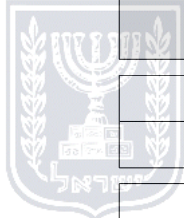


**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		200, 190
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	190
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	200, 190

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,163.42	מגורים ב'
100	1,163.42	סה"כ

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לבתי מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר הקמת חניה מקורה בגובה 2.20 מ'. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחיד. שטח חניה מקורה לא נחשב כ"שטח" בחישוב התכסית.</p> <p>פתרון לחניה, למגרשים עולים ויורדים כחניה ללא קרוי או כחניה מקורה יותר גם במרווחי בניה קדמיים וצידיים.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>1. שטחי שירות:</p> <p>כשטח שירות יחובו מדרגות, ממ"דים ע"פ הוראות פיקוד העורף, מחסן דירתי, שטחים המקוצים למערכות טכניות, מרפסות שירות, קומות עמודים / וחללים במסד כללים במואם במניין שטי העזר.</p> <p>מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי. מרפסות בלתי מקורות אינן מחושבות בשטח. חללים מתחת לחניה במגרשים מתחת לכביש יהיו פתוחים, ללא רצפה יצוקה, וללא גיור מבנה. בצורה זו לא יכללו במניין שטחי העזר. במידה ויסגרו וינצלו לשימושים של שטח שירות יכללו כשטח שירות על כל המשתמיע מכך.</p> <p>שטח עליות גג, יחושבו כשטח עיקרי שטחי עליות גג בגובה נטו 180 ס"מ, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה, שטחים מתחת ל 180 ס"מ נטו לא יכללו בחישוב השטחים.</p> <p>חניה מקורה מתווספת לשטחי הבניה במותרים, כשטח שירות נוסף. ניתן להקים חניות מקורות בכמות ע"פ התקן הנדרש.</p> <p>במגרש "יורד" בו החניה המקורה, בניצב לדרך, בשטח של 17.5 מ"ר ברוטו למקום חניה. חניה מקורה במישור הכביש למגרשים "עולים" ו "יורדים" גם במקרים בהם מנוצל השטח מתחת לחניה כשטח שרות לא נחשבת כ"שטח" בחישוב התכסית.</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)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										שדות					עיקרי
5	4	3	3	1	4	13	50		900	578	190	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	4	3 (1)	3 (1)	1	4	13	50		900	586	200	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:

- אין בתוכנית זו לפגוע בהקלות שניתן היה לקבל ערב אישורה של תוכנית זו.
- שטחי השרות : ממ"ד, מחסן, חדר מדרגות וחדר שירות לכל יחידת דיור.
- קו בנין תחתי עפ"י תשריט.
- שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחיד, הנכללות כחלק מסה"כ אחוזי בנייה מותרים .
- ניתן להעביר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך, וזאת באישור הועדה המקומית.

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

- (1) או לפי קונטור מבנה קיים וכל בנייה חדשה תהיה על לפי הוראות תוכנית זו.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. מיצוי זכויות הבניה:</p> <p>הבנייה בכל מגרש תהיה לפי קיבולת המגרש המלאה הן בהיקף השטח הבנוי והן במספר יחיד. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעי' 19)2 (בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. איחוד מגרשים:</p> <p>יותר איחוד 2 מגרשים סמוכים המיועדים למגורים. יותר "קו בנין 0" בין המגרשים המאוחדים. לא יפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות ולא ישונו דרכי הגישה לחלקות אחרות כמסומן בתכנית לא ישונו הוראות הבנייה במגרש המאוחד. זכויות הבנה יהיו ע"פ צרוף זכויות הבניה ב 2 המגרשים המאוחדים.</p> <p>סך כל יחיד ומקומות החנייה במגרשים המאוחדים יהיה זהה למספרם במגרשים בטרם איחודם. במגרשים אלה ניתן לאפשר שני מבנים במגרש.</p>
<b>6.1.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	בהתאם להנחיות המרחביות של תוכנית מאושרת ענ/583.
<b>6.1.3</b>	<b>חניה</b>
	לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה עפ"י תקן משנת 1983 תוכנית פיתוח, לתקנות והבניה ולמשרד התחבורה, בתחום המגרש בלבד. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.
<b>6.1.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. אספקת המים מרשת המים של הרשות המקומית.</p> <p>2. סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>3. כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית על חשבון בעלי המגרשים עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית הוצאת היתר בניה בתחום התכנית מותנית בפתרון הביוב למגרשים לגביהם ניתן היתר בניה וחיבור המבנה לביוב המרכזי.</p>
<b>6.1.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	מערך ניקוז מי הגשם בכונה ע"פ תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הרשות, כולל פתרון לשביעות רצונו של מהנדס העיר לניקוז משמר נגר ע"פ המפורט בנספח הרלוונטי.
<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>בעת הגשת בקשה להיתר יש להציג בנוסף לדרישות ההיתר את חזית המבנה מהרחוב כולל הקירות התומכים וחזית הרחוב של הפיתוח בקני"מ 1:100 ואת חזיתות המבנים השכנים מכל צד של המבנה המוצע. במקרים בהם תכנית הבינוי קובעת פרטים ועיצוב של הפיתוח, החניה. בתוכניות הבקשה להיתר פירוט מלא של חומרי גמר החזיתות כולל סימון נדבכי אבן וסוג העיבוד של האבן.</p> <p>היתר הבניה יינתן לשטח המגרש בכללותו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי שתכלול הצגת מצוי מלוא הזכויות והיחידות המותרות על רקע פתרונות חניה.</p>

<b>הוראות אחרות</b>	<b>6.3</b>
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.3.1</b>
<p>רישוי מבנים קיימים</p> <p>1. בסעיף זה "מבנה קיים באזור בנייה" מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד הפקדתה ואשר מצוי באזור המיועד לבניה על פי התוכנית ותואם את יעוד הקרקע שבו הוא נמצא.</p> <p>2. שטחי הבניה : הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה למבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין שטחי הבניה המותרים ע"פ תוכנית זו ובהתקיים תנאי : -הבקשה הינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה.</p> <p>3. קו בניין צדדי או אחורי : הוועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התוכנית לעניין קו בניין צדדי או קדמי ואחורי ביחס לגבולות החלקה ו/או המגרש ובלבד שהמבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו ואין בו משום הפרעה לסביבה.</p> <p>4. הושבחו המקרקעין כתוצאה מאישור בקשה כאמור סעי' 2 לעיל, ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק, לעניין זה, יראו בהחלטת הוועדה לאשר בניה בהתאם לסמכות המוקנית לה בסעיף זה כהקלה.</p> <p>5. תוספת בניה במבנים קיימים : כל תוספת בניה למבנים קיימים תיעשה ע"פ הוראות תוכנית זו ובכפוף לכל דין, קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט, כל תוספת למבנה הקיים לא תחרוג מקנטור המבנה הקיים, כל בנייה חדשה תתואם לפי הקבוע בטבלה 5.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מייד

