

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-1291426

מבנה מגורים אחמד-אבו ג'עפר

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 :

20/11/2024

לאשר את התוכנית

15/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005352266/310>

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התוכנית באזור מאושר למגורים א במסגרת תכנית ענ/379 שהופקדה ב 22/6/95 ופרסומה בלקוט הפרסומים ב 8/2/2012

זכויות הבנייה על פי התוכנית המאושרת הן 90% עיקרי ו 33% שירות מתחת ומעל למפלס הכניסה ו 5 יחידות דיור.

היזם הקים מבנה במגרש לפי היתר 2 קומות מגורים וקומת חניה ומסד. לאור המצוקה בדיור וברוח תכנית המתאר הכוללנית, התומכת בדגמי היוזמות, הבנייה המשפחתית המסורתית הקיימים, תכנית זו מציעה הגדלת אחוזי הבניה והוספת עוד 8 יחידות דיור, שינוי תכנית קרקע ושינוי בקווי בניין מתחת לפני הקרקע למטרת חנייה ואחסנה ביתית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	מבנה מגורים אחמד-אבו ג'עפר
-----------	-----------	----------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבנה מגורים אחמד-אבו ג'עפר
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	מספר התכנית	354-1291426
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	0.747 דונם
------------	------------	------------

סוג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	---------------	-----

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215728
קואורדינאטה Y	713514

### 1.5.2 תיאור מקום

מזרח העיר שכונת אלחילאיל למרגלות הר אסכנדר

### 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 אלחילאיל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20418	מוסדר	חלק		30

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
16/05/2012		3988	6416	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 379 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ 379</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			ריאד מחאג'נה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריאד מחאג'נה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לחלק המבנה הקיים	10: 04 12/08/2024	ריאד מחאג'נה	15/05/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 04 12/08/2024	עבד אלרחמאן מחאמיד	07/07/2024	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא	נספח מצב מאושר תכנית ענ/ 379	11: 39 08/01/2024	ריאד מחאג'נה	07/01/2024	1	1: 1250	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	דוא"ל
	פרטי	מחמוד ג'בארין	0363778 36		אום אל- פחם	מכה	9		jbareen2014@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מחמוד ג'בארין	0363778 36		אום אל- פחם	מכה	9		jbareen2014@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ריאד מחאגינה		ריאד מחאגינה אדריכל	אום אל- פחם	אום אל-פחם		046316654	r.spaziotempo@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד מחאגינה	1205	מחאגינה מוחמד	אום אל- פחם	דרך אלביאדר	1		omar5949@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070		אום אל- פחם	(1)		04-6114077	Abed7577@gmail.com

(1) כתובת : כפר מועאווייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 זכויות בנייה למגורים ושינוי ממגורים א' למגורים ג'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למגורים .
- הגדלת שטח שירות לחנייה.
- שינוי קווי בניין .
- שינוי מספר קומות.
- שינוי מספר יחידות דיור.
- שינוי תכסית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	747	100
סה"כ	747	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	747.41	100
סה"כ	747.41	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג ..            ב. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים ו/או בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים וכדומה .            ג. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים .            ד. לא יותרו מעונות יום וגני ילדים .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א</p> <p>1. השימוש העסקי -מקצועי לא יעלה בשטחו הכולל על השטח המותר לבנייה בקומה אחת, על התכסית המותרת ובדירה המשמשת למגורים לא יותר מ 25% משטח הדירה .            2. השימוש העסקי -מקצועי משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיחידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות .            3. יתקיים תקן החנייה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באישור הועדה המקומית .            4. 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 אשפה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות סביבה .            5. מבנים המשולבים -מגורים עם שימוש עסקי -תובטח הפרדת כניסות לכל אחד מהשימושים .            6. כניסות נפרדות לשירות הציבורי ולשירות ולבניין המגורים .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר תוכנית לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	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					
180	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2	6	24	12	50	1450		540	1710	747	100	מגורים ג'	מגורים ג'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישורה של תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1. לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. כל החניה הדרושה תהיה בתחום המגרש.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האווירור של הבניין ליחידה הסביבתית.</p> <p>ותכניות האווירור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווירור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי בהליך הרישוי - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לעיריית אום אל פחם תהיה הזכות להעביר קווי ביוב עירוניים בתוך המגרשים הרלוונטיים בתנאי שקווים אלו יעברו צמוד לגבול המגרשים בלבד ובמרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש ולא יפריע לבניה במגרשים.</p> <p>ניקוז:</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,</p>	



	<p>אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי ובוועדה המקומית. לאחר התייעצות עם מהנדס העיר.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>
--	--

<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), (טיפול בפסולת בניין), תשע"ו-2016.</p> <p>2. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה וכיו"ב,</p> <p>3- הטיפול בפסולת הבניין וסידורי הרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p>



<b>6.8</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצלילות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>



<b>6.9</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<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 תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>

<b>6.10</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>הוועדה המקומית תתנה מתן היתר הבניה למבנה והיתר אכלוס במילוי בתנאים הבאים:</p>



	<p>א- תנאים למתן היתר בניה .</p> <p>1- אישור תכנית בינוי ותוכנית פתוח המגרש .</p> <p>2- אישור תכנית הסדרי תנועה בתוך החניון בהתייעצות עם מהנדס הועדה המקומית . הסדרים אלו יתוכננו בהתאם להנחיות התקיפות של משרד התחבורה לתכנון חניונים.</p> <p>3- היתר הבניה לפרויקט יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מפגעים סביבתיים כגון מטרדי רעש, ריח ופסולת. היתר הבנייה יאושר ע"י היחידה הסביבתית משולש צפוני.</p> <p>4- אישור משרד הבריאות.</p> <p>5- השימושים המופיעים בתוכנית הבינוי יהיו מחייבים.</p> <p>6- גג הבניין יעוצב כחזית חמשית. תכנית הבינוי שתוגש כחלק מן הבקשה להיתר תכלול התייחסות לגינון על הגג, מתקנים פוטוולטאיים וכיו"ב .</p> <p>7- כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אורור והמערכות הטכניות שישמשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים</p> <p>ב - תנאים לקבלת היתר אכלוס.</p> <p>1- חיבור המבנה לכל התשתיות .</p> <p>2- סיום כל הדרישות ופתרונות התחבורה/ חניה.</p> <p>3- גמר חיצוני מלא למבנה שיבנה ויאוכלס באותו שלב ופתרון חניה התואם למלוא היקף השימושים במועד האכלוס.</p>
--	---



<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

<b>6.12</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1- מעברים ציבוריים אינם מותרים לשימוש מסחרי כל שהו, המעברים נועדים בתכנית ובהיתר לשימוש למעבר של כלל הציבור.</p> <p>2- סידורי הרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה .</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	1	אישור תכנית	
	2	הוצאת היתר בניה	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15