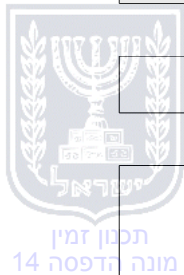


הוראות התכנית

תכנית מס' 1337518-354

הסדרת קווי בניין חלקה 16 גוש 20408



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/SV4/1/3005381906/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נמצאת בשכונת ואדי אלנסור, דרומית לעיר אום אל פחם. נכללת בתחום תוכנית מאושרת מס' ענ/301 שאושרה בשנת 2012. התוכנית המוצעת מהווה שינוי לתוכנית ענ/301 בדבר התאמות מקומיות לתכנון הדרכים ע"פי המצב הקיים, הסדרת מבנה קיים שמופיע ברקע תוכנית ענ/301.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרת קווי בניין חלקה 16 גוש 20408	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (13) (ב)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	214874
קואורדינאטה Y	712749

1.5.2 תיאור מקום

ואדי אלנסור

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם			

שכונה

ואדי אלנסור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20408	מוסדר	חלק	16	
20409	מוסדר	חלק		31

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		שינוי	ענ/ 301



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					חסן מחאמיד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		חסן מחאמיד		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			28	26/05/2024	בהאא מחאמיד	21: 20 18/09/2024	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			1	01/09/2024	בהאא מחאמיד	21: 20 18/09/2024	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					חסן מחאמיד	05: 41 16/05/2024	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	דוא"ל
	פרטי	ח'אלדיה ג'בארין			אום אל- פחם	דרך ואדי אלנסור			abdo@lines-d.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ח'אלדיה ג'בארין			אום אל- פחם	דרך ואדי אלנסור			abdo@lines-d.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן מחאמיד			בסמ"ה	(1)	8	050-3066667	arch.hasan@gmail.com
שמאי	שמאי	בהאא מחאמיד	416539		אום אל- פחם	אלד'הר (2)		04-9991515	Office@mishcal.co.il
	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל- פחם	(3)			ara1285@gmail.com

(1) כתובת : 277.

(2) כתובת : אפק 37, אום אל פחם.

(3) כתובת : שכי עין אלוסטא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

הסדרת מבנה קיים, שינוי קו בניין והרחבה נקודתית לתוואי דרך מאושרת, והסדרת בעלות על הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)(1).
1. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף לפי סעיף 62א(א)(2).
2. קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).
4. הגדלת זכויות בניה 50% לפי חוק ההסדרים סעיף 62א(א)(13)(ב).
5. תוספת יחיד לפי 62 א (א) 8
6. תוספת שטחי שרות מתחת לפני הקרקע 62 א (א) 15
7. שינוי הוראות בינוי וקביעת תכנית קרקע 62 א (א) 5
8. שינוי בגובה מבנה לפי סעיף 62 א (א) 4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	16
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	16
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,056.32	47.45
מגורים א	1,169.65	52.55
סה"כ	2,225.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,036.2	46.55
דרך מוצעת	20.12	0.90
מגורים ב'	1,169.65	52.55
סה"כ	2,225.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>באזור מגורים יותרו השימושים הבאים כל עוד לא נקבעו לאזור מסוים הוראות אחרות בתכנית זו או בתכנית מפורטת שתבוא בעקבותיה: א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג. ב. מעונות לפי סעיף "א63" לחוק. ג. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים וואו בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים ספריות, וכדומה וזאת בתנאים הבאים: 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. תקיים תקן החניה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באשור 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 השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת עי המשרד לאיכות סביבה. שימוש שהותר אך התברר עם הזמן כגורם להפרעות ואינו תואם לתכנית זו יוגדר עי הועדה המקומית כשימוש חורג לפי פרק "ז" לחוק ויופסק בהתאם. 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 גם תנאים נוספים: 1. התאמה לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שירות. 2. כניסות נפרדות לשירות הציבורי ולשירות ולבניין המגורים.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות

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 כוללים (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
קדמי			אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	שרות			עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(2) 4	15	11	60	150%	סה"כ שטחי בניה	(1) 60	15%	135%	1170	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:

כל בנייה חדשה תהיה על פי תוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: קומת חניה תת קרקעית.
- (2) לא כולל עליה לגג.
- (3) קומת חניה.
- (4) או כפי בקיים.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר אישור נספח חניה שיכלול פתרונות חניה אשר יאושר על ידי יועץ הוועדה המקומית.
6.1.2	תשתיות
	-מים-אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות, הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך. -ביוב-תנאי למתן היתר בנייה הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור הוועדה המקומית, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. -ניקוז-תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת ניקוז המגרש.
6.1.3	ניהול מי נגר
	בהתאם להוראות תמ"א 1/ שינוי 8
6.1.4	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר בנייה בשטח התוכנית הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תכנית בינוי / בינוי ופיתוח
	תנאי למתן היתר אישור תכנית בינוי שתכלול הצגת מצוי מלוא הזכויות והיחידות המותרות על רקע פתרונות חניה.
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	מבנים קיימים
	א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים.
6.3.2	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	תנאי לקבלת התיר ביצוע הריסות כמסומן בתכנית.
6.4	תקשורת
6.4.1	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

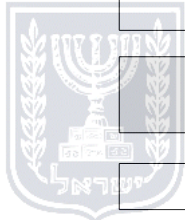
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקת היתרים .	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14