

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1021898

תוספת זכויות ביעוד מגורים מעורב שכונת אלדהר



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שעוסקת בהוספת זכויות בניה עד 11.5 אחוז בסמכות מקומית וכן קביעת הנחיות בינוי ותכנון מיטבי של יעוד משולב מאושר



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מספר התכנית 354-1021898

1.2 שטח התכנית 2.310 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	215162
קואורדינאטה Y	715551

1.5.2 תיאור מקום

אום אלפחם שכונת אלדהר

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 אלדהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20430	מוסדר	חלק	96	53
20447	מוסדר	חלק		

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
17004 - 17003	ענ/251 במ

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	ענ/ 251/ במ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 22 21/08/2022	מוחסן זחאלקה	20/08/2022	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 18 07/08/2022	מוחמד תופיק	07/08/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 43 24/09/2021	מוחמד תופיק	24/09/2021	1	1: 500	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	פקס	דוא"ל
	פרטי	מגדי אגבאריה (1)			מעלה עירון		26	04-6854322		
	פרטי	סודקי אסמאעיל אגבאריה (1)			מעלה עירון		10	04-6312547		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת אלדהר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מגדי אגבאריה			מעלה עירון (1)		26	04-6854322		
פרטי	סודקי אסמאעיל אגבאריה			מעלה עירון (1)		10	04-6312547		

(1) כתובת : שכונת אלדהר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מגדי אגבאריה			מעלה עירון (1)		26	04-6854322		
בעלים		סודקי אסמאעיל אגבאריה			מעלה עירון (1)		10	04-6312547		

(1) כתובת : 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
	שמאי	מוחסן זחאלקה	6545		כפר קרע	(1)	10			

(1) כתובת : כפר קרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בשיעור של 11.5% (500 מ"ר)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי על ידי תכנית קרקע

2. תוספת 4 יחידות דיור

3. הגדלת אחוזי הבנייה 11.5 אחוז, (המהווים 500 מ"ר)

4. איחוד מגרשים ללא הסכמת הבעלים .

5. תוספת שטחי שרות לחניה מתחת לפני הקרקע בשטח של כפל קומת קרקע

6. שינוי קו בנין לחניה תת קרקעית עד אפס

7. שינוי גובה מבנה



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 ומסחר	100

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

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	3,423	100
סה"כ	3,423	100

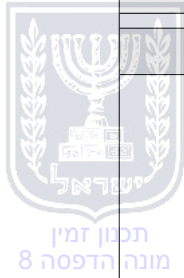
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	3,423.97	100
סה"כ	3,423.97	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר קמעוני, שירותים ומלאכה צרכנית. מותרים בקומת קרקע וקומה א בלבד. יחד עם שימושי המגורים, כמפורט להלן בסעיף 2 במבנים בני 5 קומות מעל מרתף חניה. אחוזי הבניה המותר הכולל כמפורט בטבלה מס' 5</p> <p>2. מסחר קמעוני, שירותים ומלאכה צרכנית:</p> <p>א. שימושים מסחריים, שירותים ומלאכה המיועדים מטבעם לשרת את האוכלוסייה הגרה בסביבה הקרובה: מסחר קמעונאי, מסזון, ירקות ופירות, ממכר כשר, עופות, דגים, שירותים אישיים, משרדים, מלאכה צרכנית, מזונם, מסעדות, קיוסקים ובתי קפה, דואר וبنקאות.</p> <p>חניונים לרכב פרטיים ו/או ציבוריים בתחנות שונות לתדלוק לרכב פרטי בלבד.</p> <p>ב. אין להתיר שימושים הנזקקים לתנורים בולטת עשן, למנועים הצורכת עומס העולה על 10 קו"ש לעסק ו/או מנועים מעל 10 כוח סוס:</p> <p>לתהליכי יצור היוצרים עוצמת רעש מעל רמה של 70 דציבל (מדוד במרחק של 3 מטר ממקור הרעש ללא מיסוך).</p> <p>ג. בחניות למכר בשר, עופות, דגים ומוצריהם, תיאסר כל שחיטה, ניקוי איברים פנימיים מריטה ופשיטת עור החייבים להיעשות במטבחה לצאן המיועדת לכך.</p> <p>הכל באישור הוועדה המקומית, על פי הנחיות ובאישור לשכת הבריאות המחוזית</p>
4.1.2	הוראות



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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(5) 5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	3	5	(4) 20	30	75	(3) 150		(2) 60	111.5%	(1) 3423	100	מגורים ומסחר	

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) במקרה של חלוקה גודל מגרש מינמלי לא יקטן מ 1 דונם.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי החלטת הוועדה המקומית להסבה לתכנית ענ/251 שטח השירות יחושב משטח העיקרי.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: חניה ואחסנה.
- (4) מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (5) או אפס לחניה.



6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

תנאי להיתר הכנת תוכנית בינוי למגרש שיכלול העמדת מבנים, גדרות, מיקום חניות
תנאי למתן היתר סלילת דרך מזרחית ברוחבה המלא

6.2**עיצוב אדריכלי**

הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות במועד מתן ההיתר

6.3**עתיקות**

מקרקעין המצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או יעשה שינוי בשימושים ו/או בהוראות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.4**דרכים וחניות**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתת הקרקע בלבד, ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר
בניה..
הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מרח' אהרנסון
מקומות החניה למגורים יופרדו מהחניות לשאר השימושים.

6.5**דרכים וחניות**

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי התקן התקף במועד הוצאת ההיתר

6.6**איכות הסביבה**

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית בינוי פיתוח מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל
מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים
פנימיים, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ו. תנאים בדבר קווי ביוב ברדיוס מגן:

התוכנית נופלת בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח פעיל.

6.6

איכות הסביבה

1. התחברות קווי ביוב מהמבנים המוצעים אל מאסף ראשי תהיה באמצעות שוחת ביוב הקיימת בגבול המגרש. אין להוסיף שוחת ביוב למאסף הראשי.
2. קווי הביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.
3. שוחות ביוב יהיו מונוליתיות, החיבורים לתאים-אם יהיו-יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תו תקן ישראלי.
4. מחברים יהיו גמישים.
5. חיבור שפכי המבנה למערכת ביוב מרכזית יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. יועבר למשרד הבריאות אישור בכתב של מהנדס כאמור בדבר ביצוע הדרישות וזאת כתנאי למתן טופס 4.
- עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת ותוצאות הבדיקה יועברו למשרד הבריאות.
- מבלי לגרוע באמור לעיל, על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב אזורי
6. ייקבע עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות באזורים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף עבור נטיעת עצים בוגרים

6.7

חלוקה ו/ או רישום

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה עריכת תצ"ר ואישורה.

6.8

חשמל

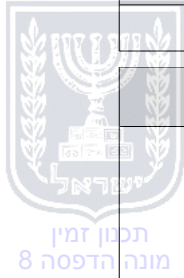
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- מציר הקומה התיל הקיצוני
- 2.25 מ' מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

6.8	חשמל
	<p>1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'-.ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או תכנון זמין מונח הדפסה 8 לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תנאי למתן היתר התחברות לתשתית עירונית מים ניקוז ביוב
6.10	איחוד וחלוקה
	לאחר אישור התוכנית תוכן תוכנית מדידה תואמת לתוכנית ותשמש לצורכי רישום

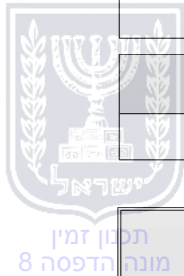




ניהול מי נגר	6.11
<p>. ניקוז משמר נגר א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-</p> <p>א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע . א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום . א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז . א.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים . א.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>ב.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	



פיקוד העורף	6.12
תנאי למתן היתר אישור פיקוד העורף למרחב מיגון דירתי	



פיתוח תשתית	6.13
<p>א. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ה.בעל היתר הבניה יממן , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

מגבלות בניה לגובה	6.14
<p>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. ד. אין וודאות כי בקשה זו תאושר על ידי משרד הביטחון ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעה הקמה למשרד הביטחון</p>	

6.15	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק
-------------	----------------------------

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	סלילת דרך מזרחית ברוחבה המלא	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	הוצאת היתרי בנייה	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מועד משוער ולא מחייב



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8