

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0458596

הקטנת קווי בניין במגרשי מגורים שכונת אלדהר

חיפה

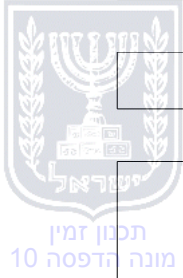
מחוז

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

התכנית מציעה הקטנת קו בניין בשני המגרשים הכלולים בתוכנית וזאת בכדי לשפר תנאי הבניה במגרש ולנצל הפרשי הגובה הקיימים המחייבים תימוך ביניהם, הפרשי הגובה והשיפועים יוצרים מרחבים ברי ניצול מיטבי בשים לב לעתודות הקרקע הדלות לבניה ,



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקטנת קווי בניין במגרשי מגורים שכונת אלדהר
1.1	מספר התכנית	354-0458596
1.2	שטח התכנית	1,616.900 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
	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	214978
קואורדינאטה Y	714879

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20450	מוסדר	חלק	90-91	

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
142	ענ/ 251 / במ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 27 02/01/2022	שריף ראשד	02/01/2022	1		מחייב	כתב שיפוי
לא		21: 28 05/04/2018	שריף ראשד	05/04/2018	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	אמיר וגקלין מחאמיד			אום אל- פחם	שכ אלדהר (1)	2 א			
	פרטי	סוהיל מחאמיד			אום אל- פחם	שכ אלמלסא) (2	2 ב			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת אלדהר אום אלפחם.

(2) כתובת : אלמלסה.

1.8.2 יזם

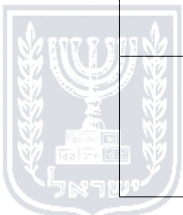
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר וגקלין מחאמיד			אום אל- פחם	שכ אלדהר (1)	2 א			
פרטי	סוהיל מחאמיד			אום אל- פחם	שכ אלמלסא) (2	2 ב			

(1) כתובת : שכונת אלדהר אום אלפחם.

(2) כתובת : אלמלסה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אמיר וגקלין מחאמיד			אום אל- פחם	שכ אלדהר (1)	2 א			

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		סוהיל מחאמיד			אום אל-פחם	שכ אלמלסא (2)	2 ב			

(1) כתובת : שכונת אלדהר אום אלפחם.

(2) כתובת : אלמלסה.

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
	מודד	איאד מחאמיד	955		אום אל-פחם	(1)		043-6562535		

(1) כתובת : מחאמיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יצירת מסגרת תכנונית חוקית לניצול מיטבי של הקרקע, שינוי קו בניין ויצירת בסיס חוקי לרישוי קו בניין למבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



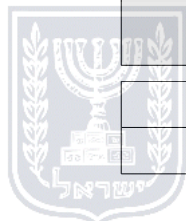
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101,100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
1,616.89	100	מגורים ג'
1,616.89	100	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים בני שתי קומות מעל 6 קומות מדרגות או 4 קומות מעל קומות עמודים, במגרש מעל 600 מר תותר הקמתם של שני מבנים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
מבנה המכיל יותר מארבע קומות מצריך שתי כניסות משני הכבישים הגובלים במקרה של הקמת שני מבנים ניתן שכל מבנה יקבל כניסה מכביש גובל או משני הכבישים לפי תכנית העמדה	
אדריכלות	ב
יותר מבני עזר עד 25 מר ליחידה אשר ניתן למקם אותם בקו בניין צדדי עד אפס ללא שינוי ביתר הוראות ען/251 בתנאי שיהיה קיר אטום לשכן	
אדריכלות	ג
הוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית ען/251 ובהתאם לתוכנית זו כמפורט בה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
5 (6)	(5)	3 (4)	3 (4)	6 (3)	50	%		100 (1)	817	100	מגורים ג'	
5 (6)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	6 (8)	70	%		100 (1)	800	101	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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לא כולל קומות עמודים מפולשת, מוסך לחניה, ממד על פי תקן ומבנה עזר עד 25 מ"ר לדירה.
- (2) בהתאם לתוכנית מאושרת.
- (3) מדוד מקו קרקע טבעית ובהתאם למצב המאושר.
- (4) או כפי שמסומן בתשריט.
- (5) כפי שמסומן בתשריט.
- (6) 5 קדמי עליון ו-4 קדמי תחתון.
- (7) גובה מדוד מקו קרקע טבעית ולא כולל מעקות וחדרי מתקנים.
- (8) מדוד מקו קרקע טבעית.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לעיון הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש שתתואם על ידי הוועדה המקומית.</p>

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח, פרטי פיתוח, גינון וצמחיה</p> <p>2. במקרה ש/ל הקמת שני מבנים נפרדים יש להציג פרטי הפיתוח ביניהם לרבות קירות תומכים גינון,</p> <p>3. מרחק בין שני מבנים יהיה עד 5 מ במידה ויוקמו שני מבנים במגרש בפחות מ 5 מ ניתן יהיה לחבר ביניהם באמצעות פרגולה או אלמנט הצללה או חניה מגורה או כל אלמנט עיצובי לשביעות רצון הוועדה מקומית .</p> <p>4. הבקשה להיתר תציג פתרונות חניה, העמדת מבנים, ככל ויוקמו קומות עמודים לפי התכנית ע/ן 251 ניתן שאלו ישמשו גם לפתרונות חניה או כל שימוש אחר</p> <p>5. במסגרת הבקשה להיתר ניתן להגיע למרחקי בניה מהשצ"פ והשביל הגובל בפחות מהמסומן והקבוע בתכנית ובטלה מס' 5 ועד קו בניין אפס לגבול מבלי לראות בכך סטייה מהתוכנית, כמוכן בנוסף על כך וככל ונדרש עבודות תימוך לשביל הציבורי הגובל ניתן לתמוך השביל במבנה עצמו, ניתן לאפשר כניסות ויציאות מהשביל (חלקה 41) לצורכי גישה וחניה כחלק בלתי נפרד מההיתר ויכלול מפלסים, כניסה לחניון, פיתוח, גינון, איטוס וכדומה.</p> <p>6. החזיתות יכללו פירוט חומרי בניה, אלמנטים עיצוביים, צמחיה וגינון</p> <p>7. כל מגרש יכלול לפחות עץ בוגר אחד בחזית העליונה והחזית התחתונה</p> <p>8. גשרי כניסה ומשטחי חניה שמחברים בין הכבישים לכניסה הקובעת או מתחת לה יותרו בתנאי שילוב הכניסות לדרכים ולמדרכות הקיימות.</p> <p>9. שטחי הבניה לא יכללו קומת עמודים, מרחבי מוגן לפי תקן, וכן 25 מר מבנה עזר לכל יחידת דיור</p> <p>10. במגרש 100 גובה המבנה הקיים ברקע התשריט והמדידה בחלק התחתון של המגרש הצמוד לדרך מס' 720 לא יעלה על שתי קומות וזאת כהוראת בינוי מחייבת שלא ניתן לסטות ממנה.</p>

6.3	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>

6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>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</p>

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' 2.00 מ' א.	קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ' ב.	קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ' -ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

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).



תכנון זמין
מונה תדפיס 10



תכנון זמין
מונה תדפיס 10



תכנון זמין
מונה תדפיס 10

חשמל	6.4
<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>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-</p> <p>1.א - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>2.א - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום .</p> <p>3.א - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>4.א ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .</p> <p>5.א ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>א.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה , השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה , השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם , כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .</p> <p>ב.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>ג.הוראות לשיקום רצועת הנחל יהיו בהתאם להוראות ת.מ.א 34 , ב , 3, ותנאי למתן היתר קבלת אישור רשות הניקוז .</p>	



פסולת בניין	6.6
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים , ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן :-</p> <p>1.א - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>2.א ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר) .</p> <p>3.א ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת .</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.6 פסולת בניין	6.6
<p>ג. חציבה ומילוי . היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי . בהיכדר איזון ?</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>- מילויי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטית .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר . נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה , חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .</p>	

6.7 פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.8 תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>הגשת תוכנית בינוי ומצוי זכויות לכל אחד מהמגרשים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הנפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער כ 3 שנים מיום אישור התכנית כהוראה מנחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10