

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0755520

תוספת זכויות בניה בחלקה 53 גוש 20314 מוסמוס

חיפה

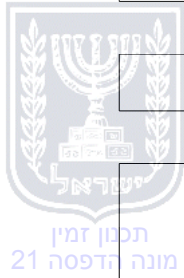
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2020

להפקיד את התכנית

אישור בדוד

31/08/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

יום התכנית, שהינו בעל הקרקע חפץ לתגבר זכויות בניה בכדי להקים דירות מגורים לצורכי השכרה ושיווק כחלק ממיזם מקומי הן לצורך ניצול מיטבי של הקרקע והן כפתרון עבור זוגות צעירים היזם הוציא היתר לזכויות המותרות ולאחר מתן ההיתר הגיע לכלל מסקנה כי הקרקע כוללת מספר דל של יחידות דיור בקושי 7 יחידות בעוד הוא מחזיק בקרקע יקרה בשוב בעלת פוטנציאל של לפחות 27 יחידות כולל פתרונות חניה בתחום המגרש במגוון שטח דירות בהישג יד. הרשות המקומית מעוניינת גם להסדיר סטטוטורית מערך דרכים שנסלל במקום שאינו תואם למאושר בכך נוצר שיתוף פעולה לקידום מיזם ייחודי זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	354-0755520
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

שטח התכנית	2.796 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 214937

קואורדינאטה Y 716601

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלבסאתין- מוסמוס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה עירון			

שכונה

שכונת אלבסאתין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20314	מוסדר	חלק		52-55, 76

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 960	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ/960 בתחומה בלבד	6255	5096	26/06/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד תופיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד תופיק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/07/2020	מוחמד תופיק	21: 26 28/07/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/07/2020	עבדאלרחמן מחמיד	19: 13 28/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/08/2020	מוחמד תופיק	21: 17 11/08/2020		לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעלה עירון	(1)		1 א	04-6409044		
	פרטי	נאיל מחמוד אגבאריה			(2)		1 ב			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : סאלם.

(2) כתובת : אלבסאתין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעלה עירון	(1)		1 א	04-6409044		
פרטי	נאיל מחמוד אגבאריה			(2)		1 ב			

(1) כתובת : סאלם.

(2) כתובת : אלבסאתין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית מעלה עירון	(1)		1 א	04-6409044		
בעלים		נאיל מחמוד אגבאריה			(2)		1 ב			

(1) כתובת : סאלם.

(2) כתובת : אלבסאתין.

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
	יועץ תחבורה	עבדאלרחמן מחמיד	1254		אום אל- פחם	(1)				

(1) כתובת: כביש שחרות ת.ד. 7 אום אלפחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הקמת מבנה מגורים חדש, הסדרת מבנה מגורים קיימים ודרכים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה

תוספת אחוזי בניה עיקריים

תוספת שטחי שרות ומרתף חניה

הוספת קומות

הסדרת חלק מדרך קיימת ומבני מגורים קיימים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
מגורים ג'	201
מגורים ד'	200
דרך מאושרת	302
דרך מוצעת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	302
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	201
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	302
מבנה להריסה	דרך מוצעת	300
מבנה להריסה	מגורים ד'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	72	2.57
מגורים א'	2,427	86.77
שביל	298	10.65
סה"כ	2,797	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	71.98	2.57
דרך מוצעת	447.61	16.01
מגורים ב'	663.71	23.73
מגורים ג'	217.61	7.78
מגורים ד'	1,395.61	49.91
סה"כ	2,796.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנה עזר למגורים כגון ממדי"ם, מחסנים ומתקנים טכניים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ומבנה עזר למגורים כגון ממדי"ם, מחסנים ומתקנים טכניים
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	מגורים ומבנה עזר למגורים כגון ממדי"ם, מחסנים ומתקנים טכניים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מתקני דרך וגינון אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מתקני דרך וגינון אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
4.5.2	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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	(2)	3	13 (3)	3	80	(2)	(2)	150	600	662 (1)	100	מגורים ב'
(7) 3	(7) 3	(7) 3	(7) 3	1	(6) 3	12	2	80	(5) 100	30	70	240	217	201	מגורים ג'
(7) 3	(7) 3	(7) 3	(7) 3	1	(11) 6	22	27	80	1200	70	(10) 1100	(9) 3760	(8) 1395	200	מגורים ד'

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) במסגרת תשריט חלוקה ניתן להציע גודל מגרש מינימלי עד 400 מ"ר.

(2) בסמכות וועדה להעביר קומות ושטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה.

(3) כולל עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) קומות עמודים או מרתף.

(6) תותר קומת עמודים.

(7) קו בניין למרתף 0.

(8) במסגרת תשריט חלוקה ניתן להציע גודל מגרש מינימלי עד 400 מ"ר.

(9) בקומת קרקע (בעדיפות למבנה הסמוך לדרך המוסדרת) ישולבו 100 מ"ר שיירשמו על שם הרשות המקומית ולטובת שימוש ציבורי של תרבות, חינוך או בריאות. כמו כן, תישמר זכות מעבר לציבור לשטח זה..

(10) שטח זה לא כולל מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר לדירה.

(11) תוספת עליית גג.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

פיתוח המגרשים ייעשה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית כפי שיעודכנו מעת לעת

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים.
תנאי למתן היתר בנייה הנו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.4**איכות הסביבה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למן היתר בנייה הינו אישור תשריט חלוקה/תכנית איחוד וחלוקה.

6.6**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר

6.6

חשמל

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר
 מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.0 מטר
 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך .

אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7

ביוב

א. ביוב-תנאי למתן היתר בניה הנו אישור תכנית ביוב ע"י הוועדה המקומית ובתיאום עם משרד הבריאות.

6.8

ניהול מי נגר

א. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
 ב. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למי נגר באופן שלפחות 70% ממי נגר שייווצרו במגרש יישארו בתחום המגרש ולא יוזרמו לסביבתו.
 תנאי למתן היתר בניה הנו הבטחת ניקוז כל שטח המגרש בתיאום עם הוועדה המקומית.

6.9

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן 413 הנו בדיקת הצורך בחיזוק כלל המבנה בהתאם לתקן 413

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

א.תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים,פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

6.12

תשתיות

מים :

החיבור לרשת המים יהיה באישור הוועדה המקומית ובתיאום עם משרד הבריאות.

6.13

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית ללוק התכנון והבניה

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור (לרבות 100 מ"ר בקומת הקרקע של אחד המבנים בתא שטח 200) מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה

6.15	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה למגרש בתא שטח מסוים הנו הריסת הבנייה המסומנת להריסה והשייכת למגרש נשוא הבקשה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש משוער של התכנית הנו 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21