

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1060391

הוספת יחידות דיור וקביעת הוראות בנייה אבו אלזלט

חיפה

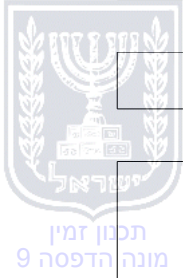
מחוז

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

מטרת התכנית תוספת יחידות דיור בכך המרת 25% משטחי הבנייה לצורכי תעסוקה, מסחר ומשרדים לפי תיקון

101



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת יחידות דיור וקביעת הוראות בנייה אבו אלזלט

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-1060391

מספר התכנית

1.040 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (4א)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	209367
קואורדינאטה Y	714917

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מועייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות: בסמ"ה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בסמ"ה

שכונה

מועאוייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20352	מוסדר	חלק		12

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ 984	261

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ענ/ 984	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 984 ממשיכות לחול.	7047	6094		28/05/2015



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		17: 22 16/01/2022	מוחמד תופיק	16/01/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 21 16/01/2022	מוחמד תופיק	16/01/2022	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	עלי זלט מחאמיד (1)			בסמ"ה			052-4807663		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעאויה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי זלט מחאמיד			בסמ"ה	(1)		052-4807663		

(1) כתובת: מעאויה.

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
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון	(1)		050-6487512		

(1) כתובת: מוסמוס.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 יחידות דיור וקביעת הוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 2 יח"ד לפי סעיף קטן 8.

תוספת קומה לשטחי שרות מתחת לפני הקרקע בהיקף שטח המגרש לפי סעיף קטן 15.

המרת 25% משטחי בנייה לצורכי מסחר, תעסוקה ותיירות לפי סעיף קטן 11.

תוספת קומה לפי סעיף קטן 4(א).

שינוי קווי בניין לפי סעיף קטן 4.

קביעת הוראות בינוי ועיצוב על ידי שינוי תכנית קרקע לפי סעיף קטן 5.

תוספת 7 אחוז בשטחי הבניה העיקריים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,004	100
סה"כ	1,004	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,004.75	100
סה"כ	1,004.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבנה מגורים רב משפחתיים, משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, מבנה עזר, שטחי חניה, חנויות מקורות ומחסנים במסגרת זכויות הבניה המותרים לפי טבלה 5. בנוסף לאמור דלעיל מותר שימושים נוספים לצורכי מסחר, תעסוקה ותיירות כפי שהתכנית מציעה בשינוי המבוקש במטרות התכנית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בקשה להיתר תכלול תכנון לכל המגרש על רקע פתרונות חניה, תשתיות ופיתוח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מרבי	
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	2	17	6	6	70	(2) 70		30	77	(1) 1004	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במקרה של חלוקה למגרשים גודל מגרש עד 500 מ"ר..
- (2) שטחים אלו מתחת לקרקע בלבד.
- (3) 2 קומות אלו יהיו מתחת לקרקע.
- (4) או כפי שקיים בפועל הקטן מבניהם.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>

6.2	חשמל														
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>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 של הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</td> <td>1.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מטר</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך .</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	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	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
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														
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														

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1- מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>



<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>2- ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>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 .</p> <p>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 .</p> <p>א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>א.4 . התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .</p> <p>א.5 . שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>ב. 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>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>ד. "הצגת פתרון לניקוז ולחלחול מי נגר בתחום המגרש, באופן שמרבית מי-הנגר יושהו או יוחדרו לתת הקרקע בתחום המגרש".</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>בעת הוצאת היתר בנייה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.</p> <p>2. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני יח"ס ו/או מהנדס הוועדה כתנאי לקבלת טופס 4.</p>	

<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור האג"א</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 תשתיות</p> <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 תוכנית 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 ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>לבקשת להיתר תכלול בניה קיימת ותציג מצוי עתידי לבניה מוצעת במסגרת הבקשה להיתר כוול פתרונות חניה לבקשה לרשוי בניה קיימת תוגש מייד עם אישור התכנית וזו תתאפשר כפי שהיא קיימת ותכלול הוראות לחיזוק ככל ונדרש פעולות חיזוק, כל בניה חדשה תכלול כל פתרונות נדרשים לניקוז, חניה, גינון, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורט להלן:</p> <p>תוכניות הפיתוח תוגש, בקנ"מ 1: 100 (או 1: 250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>במסגרת התכניות יסומנו: המבנה הקיים כפי שהוא קיים והמוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהיי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות.</p>	
<p>6.12 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.12</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	



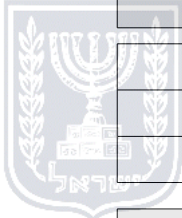
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הוצאת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9