

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0916700

דרך עקאדה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

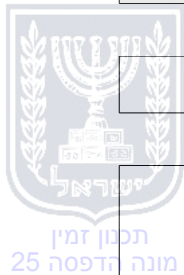
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/01/2025

לאשר את התוכנית

12/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005104298/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה הארכת דרך מאושרת ברוחב 24 מ' שתחבר בין שכונת עקאדה לפי ענ/240 לכיוון צפון והזרוע המזרחית שבמחלפון מושירפה המאושרת לפי תת"ל 38. הדרך המוצעת תהיה ברוחב 24 מ' עד לגבול תחום הפיתוח של העיר אום אל פחס על פי תכנית המתאר ולאחר מכן הקטנה לרוחב 22 מ' עד לחיבור עם מחלף מושירפה. הדרך תכלול שני מסלולי נסיעה כל מסלול 2 נתיבים, מסלול שביל אופניים, ומדרכות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דרך עקאדה
		מספר התכנית	354-0916700
1.2	שטח התכנית		30.984 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	216131
קואורדינאטה Y	717085

**1.5.2 תיאור מקום**

צפונית לשכונת עקאדה עד למחלפון מושירפה

**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20303	מוסדר	חלק		3-6, 8, 13, 16, 20, 25
20305	מוסדר	חלק		6, 17-19, 22
20432	מוסדר	חלק		21, 23-24, 45

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 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 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
10/01/1963		607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>400 ג</u>
16/03/2015		4126	7005	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל הוראות תכנית חפאג/ 1286/ענ/732 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפאג/1286/ענ/732</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיסאן עבד אלחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיסאן עבד אלחי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי-נופי	10: 05 15/05/2023	רונית טורק	11/02/2021	51		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים	12: 19 09/02/2023	יורם וגשל	08/02/2023	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בעלויות	16: 09 14/02/2021	גיסאן עבד אלחי	04/11/2020	1	1: 1000	רקע	מפת בעלויות
לא	נספח נופי	11: 48 14/02/2021	זהר דבורי	14/02/2021	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סימון עצים	10: 41 11/05/2023	יורם וגשל	08/02/2023		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתך לאורך 1: 100: 1000	12: 08 15/07/2024	גיסאן עבד אלחי	04/11/2020	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספה תנוחה	14: 19 22/01/2025	גיסאן עבד אלחי	22/01/2025	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 45 07/07/2021	גיסאן עבד אלחי	04/11/2020	1	1: 1000	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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית אום אלפחם	אום אל- פחם			04-8285600	UEF2000@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אלפחם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אלפחם	אום אל- פחם	(1)		04-8285600	UEF2000@gmail.com

(1) כתובת: אום אלפחם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ג'סאן עבד אלחי		אינג תים בע"מ	טירה	טירה		09-7935920	office@engteam.co.il
B.sc	מודד	נדייר אבו עטא	1318	אבו עטא שירותים הנדסיים	כפר קרע	אלעירק		04-6353298	natheer.ab@gmail.com
	יועץ נופי	זהר דבורי	78655		פתח תקוה	דיין משה (1)	14	03-9229954	zohar@zdvori.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)			yoram.vagshal@gmail.com
יועצת סביבה ונוף	יועץ	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085	turkronit@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג' תים בע"מ	טירה	דרך יפו (3)	48	09-7935920	office@engteam.co.il



3445041@gmail.com	09-7935920		(4)	טירה	מטרוטק	114883	מחמוד עבד אלחי	יועץ	מנהל פרויקט
-------------------	------------	--	-----	------	--------	--------	----------------	------	-------------

(1) כתובת : בית אולימפיה.

(2) כתובת : חיבת ציון ד.נ. חפר.

(3) כתובת : ת.ד 4433.

(4) כתובת : דימשק 27.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 חיבור תחבורתי בין חלקה הצפוני של אום אל פאחם לכביש מס' 65.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

התווית דרך מוצעת מצפון לשכונת עקאדה עד למחלפון מושריפה שלפי תת"ל 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

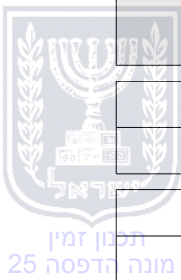
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
דרך מוצעת	500	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	דרך מוצעת	500

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	30,984.04	קרקע חקלאית
100	30,984.04	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	30,984.04	דרך מוצעת
100	30,984.04	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועדת למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותכלול מיסעה, מפרדה, ומדרכה. כמו כן, יותר לבצע עבודת גינון והנחת תשתיות קוויות תת קרקעיות. אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 דרכים וחניות</b></p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה/עבודות פיתוח וסלילה הינו הגשת תכנון מפורט לביצוע של הדרכים הגובלות בתוכנית לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן בתיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>ב. תנאי לביצוע העבודות במקטע הדרך המתחבר למפרידן מושירפה יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ג. התכנון לביצוע הדרך וביצועה ילוו על ידי אדריכל נוף בקטע הפתוח שלה (כלומר בשטח שאינו מיועד לפיתוח בתוכנית המתאר הכוללנית) ויהיו בתיאום עם קק"ל.</p> <p>ד. הגישה לשכונת אבו סברי תהייה רק מדרך עקאדה ולא באופן ישיר מדרך מס' 65.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 פסולת בניין</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה , בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) , (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 , וכמפורט להלן :</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט סלילה, הריסה מבעל ההיתר לפי הוצאת ההיתר .</p> <p>1.2 בדיקת קיום , אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר .</p> <p>תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח וסלילה הינו מתן התחייבות/ערבות מצד היזם לפינוי פסולת הבניין לאתר מוסדר כדין .</p> <p>תנאי למתן להיתר בניה :</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. בשלב היתר הבניה וטרם ביצוע יערך סקר גיאופיזיים. תוצאות הסקר יתואמו מול רט"ג.</p> <p>ב. בשלב ההיתר וטרם ביצוע ייערך סקר עצים ותאום מול קק"ל.</p> <p>ג. בשלב ההיתר וטרם ביצוע יוכן נספח ניקוז הכולל תכנון מעבירי בעלי חיים. העבודה תבוצע בתאום עם אקולוג ורט"ג.</p> <p>ד. תאורת הדרך תתוכנן בהתאם למסמך למניעת זליגת אור לאזורים רגישים אקולוגית ובתאום עם רט"ג.</p> <p>ה. טרם ביצוע יוכן נספח ביצוע נופי לפיתוח הנופי והשיקום.</p> <p>ו. טרם ביצוע תוכן תכנית נופית לעבודות עפר בקני"מ 1:1000 הכוללת : סימון קווי הדיקור, שטחים לחישוף קרקע, דרכי הגישה, שטחי התארגנות, מחנות קבלן, אתרי אחסון, שטחי אל-געת ושטחים לשימור, מאזן עבודות עפר ופינוי עודפי עפר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.5</b></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 קוי 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 הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
--	--



<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	שטח התוכנית יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבנייה.

<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים/קירות/גדרות המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו כתנאי להגשת בקשה לעבודות פיתוח וסלילת הדרך במקטע הדרך בו קיימים אותם המבנים.



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

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