

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1087188

מרכז מסחרי ומגורים אלדהר

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

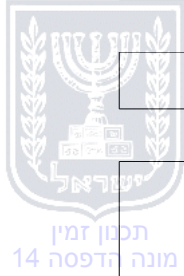
10/04/2024

לאשר את התוכנית

06/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005223862/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הזאת חלה על חלקה שנמצאת בשכונת אלדהר באום אל פחם, התכנית באה להסדיר את השטח והמבנה הקיים עליו, כמובן תוך הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות כדי שיספק את הצרכים של השכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מרכז מסחרי ומגורים אלדהר

354-1087188

מספר התכנית

4.196 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215298
קואורדינאטה Y	715776

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונה המזרחית החדשה יחסית של העיר שנקראת אלדהר, צופה על כביש 65 מהצד הדרומי, הגישה אליו מהדרך הראשית בשכונה, דרך שמובילה לאזור תעשייה שבהקמה.

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 אלדהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20447	מוסדר	חלק	63-65	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
2757	ענ/251/במ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	<u>ענ/ 251/ במ</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			ריאד מחאג'נה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריאד מחאג'נה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 48 20/08/2023	ריאד מחאג'נה	19/06/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית קומת קרקע מסחר ותעסוקה	12: 36 19/06/2023	איאד מחאמיד	18/04/2023	1	1: 250	מחייב	מפת מדידה
לא		20: 45 11/09/2023	עבד אלרחמאן מחאמיד	11/09/2023	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	22: 26 03/04/2022	ריאד מחאג'נה	03/04/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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			אחים עבד אללטיף	אום אל- פחם	אום אל- פחם		04-6315058	04-6317440	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים עבד אללטיף	אום אל- פחם	אום אל- פחם		04-6315058	04-6317440	spaziotempo@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריאד מחאגינה	39930	ריאד מחאגינה אדריכל	אום אל- פחם	אום אל-פחם (1)	9 א	04-6316654	04-6316660	spaziotempo@gmail.com
מהנדס	מודד	איאד מחאמיד	955	איאד מחאמיד	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6111204	04-6111204	m-eyad@walla.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבד אלרחמאן	אום אל- פחם	אום אל-פחם (2)	1	04-6114077	04-6114077	segma11_eng@yahoo.com

(1) כתובת: אום אל פחם מחאגינה ת"ד 5271.

(2) כתובת: ת.ד. 459מועאויה - בסמ"ה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מרכז מסחרי ומגורים בשכונת אלדהר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת אחוזי בניה .
- תוספת מס' קומות .
- שינוי בקווי בניין .
- תוספת יח"ד .
- הוספת קומות תת קרקעיות לחניה וחללים טכניים ך
- הסדרת בנייה קיימת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

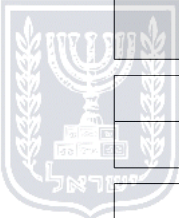
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	4,196	100
סה"כ	4,196	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	4,196.75	100
סה"כ	4,196.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



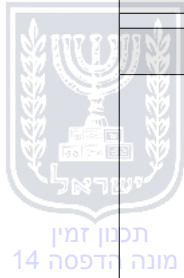
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר 3. מרפאות 4. מעונות יום 5. חינוך 6. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר הקמת קומת מסחרית בקומת קרקע בלבד בגובה של עד 5.0 מטר. ב. כניסה למגורים יופרדו משטחי המסחר. ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין. ד. יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ה. מערכת הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה. ו. יותרו שימושים טכניים במרתף כגון תחנות טרנספורמציה, גנרטור, מכלי מים, חדרי משאבות, מחסנים וחדרי מכונות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
									מתחת לקובעת שרות	עיקרי שרות						
750	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		6	(1) 50		2250	6000	4205		1	מגורים	מגורים ומסחר	
	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		1			(4) 300	(3) 1500	4205		1	מסחר	מגורים ומסחר	
	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3		2			(6) 200	(5) 1000	4205		1	תעסוקה	מגורים ומסחר	
	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	2			78	(7) 5825		4205	קומות תת-קרקעיות - 2-1	1	חניון	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

הוראות טבלה 5:

- צפיפות מינימלית 12 יח"ד/דונם .
- גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.80 מ' נטו .
- המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מקסימלי של 1.30 מפני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל יח"ד תתור מרפסת בשטח של 15 מ"ר.
- (2) *ע"פ תשריט.
- (3) קומה : קומת כניסה.
- (4) קומה : קומת כניסה.
- (5) קומה : קומת כניסה.
- (6) קומה : קומת כניסה.
- (7) (4)השטח הוא לחנייה ולכל שטחי השירות הנלווים בקומות התת קרקעיות הקיימות.

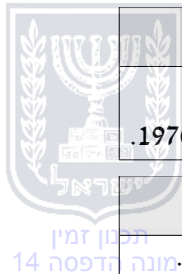
6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יפנו להנחיות המרחביות התקיפות .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית , בין היתר, בנושאים הבאים: א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה. ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. - כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. - יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. - הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים. - תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1 . במגרשי המגורים לפחות 10% משטח המגורש יהיו פנויים מכל בינוי , פתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע .</p> <p>2 . ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי , השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .</p>	<p>6.4</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>3 . מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>4 . שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>5 . בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הנ לותן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .</p> <p>6 . חזית המגרש אשר לא מתוכננת מתחתיה חניות תת"ק תכלול גינון וחומרים המאפשרים חלחול .</p>
6.5	חשמל
	<p>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 ומתוכנני 0 .</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל .</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר חשמל .</p> <p>א . קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף . 3.00 מ' .</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.00 מ' .</p> <p>ג . קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' .</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-קבל אוויר מבודד (כא"מ) 2.00 מ' .</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ' .</p> <p>ו . קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -35.00 מ' .</p> <p>ז . כבלי חשמל מתח נמוך 5 מ' .</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' .</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י . ארון רשת 1.00 מ' .</p> <p>יא . שנאי על עמוד 3 מ' .</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על ביניים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל</p> <p>לא יינתן היתר חפירה , חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד במתח</p>



6.5	חשמל	
	<p>עליון / על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
6.6	תקשורת	
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.7	פיתוח תשתית	
	<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 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. 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 תאגיד המים והביוב בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
6.8	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התייחסות לפיתוח הנופי של המגרש ונספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם ולפרטים האופייניים במגרש. 2. הצגת פתרון חיבור למערכת הביוב. 3. הצגת פתרונות החניה בתחום המגרש כולל יציאות וכניסות למגרש ולחניה.</p>	
6.9	מעליות	
	<p>תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
6.10	הוראות פיתוח	
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



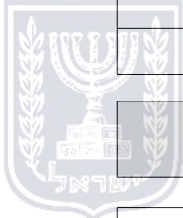
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית	
2	הוצאת היתר בניה	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14