

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1250869

מרכז שכונתי אלדהר

חיפה

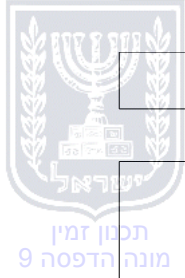
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005326862/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת להסדיר את המבנה שקיים בתא שטח 1050 ברחוב אלדהר, ביעוד מרכז שכונתי לפי תכנית ענ/מק/251 ותוכנית ענ/מק/704 החלק הקיים מיועד למסחר קמעוני, שירותים ומלכה צרכנית, תכנית זו מציעה תוספת של 4 יחידות מגורים כפי שמתירה התוכנית לעיל. תוך הגדלת תכסית קרקע, הוספת חניה תת קרקעית, שינויים בבינוי, הוספת קומות והסדרת קווי הבניין.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז שכונתי אלדהר

מספר התכנית 354-1250869

1.2 שטח התכנית 3 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (8), א62 (א) (13)ב

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	215075
קואורדינאטה Y	715535

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
		שכ אלדהר	אום אל-פחם

שכונה אלדהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20447	מוסדר	חלק	59	

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
58	ענ/ מק/ 704
600	ענ/ 251/ במ

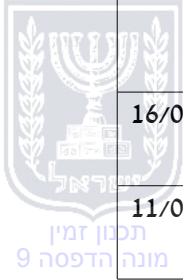
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
16/06/2004			5305	תכנית זו משנה את זכויות הבנייה בתוכנית ענ/מק/704	שינוי	<u>ענ/מק/704</u>
11/01/1998		1291	4606	תכנית זו משנה את זכויות הבניה בתוכנית ענ/251	שינוי	<u>ענ/251/במ</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ריאד מחאגינה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		ריאד מחאגינה		לא
בינוי	מחייב חלקית		1: 250	1	14/08/2023	ריאד מחאגינה	09: 26 14/08/2023	לא
תנועה	מחייב	נספח תנועה	1: 250	1	04/09/2023	עבד אלרחמאן מחאמיד	14: 27 04/09/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע					ריאד מחאגינה	09: 26 14/08/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	
	פרטי			מוגימע טיבא	אום אל- פחם	אלמדינה				

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
פרטי			מוגימע טיבא	אום אל- פחם	אלמדינה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ריאד מחאגינה		ריאד מחאגינה אדריכל	אום אל- פחם	אום אל-פחם		046316654		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	(1)	1	04-6114077	04-6114077	segma11_eng@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת אחוזי בנייה הסדרת בנייה קיימת ותוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעה/שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4

שינוי בגובה הבניין ומספר קומות לפי סעיף 62א(א)4

הוספת שטחים לפי סעיף 62א(ב)13

הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8

הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)15



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 מסחר ותעסוקה	1050

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז שכונתי	3,000	100
סה"כ	3,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,999.65	100
סה"כ	2,999.65	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר קמעונאי, שירותים ומלאכה צרכנית, מותרים בקומת קרקע וא' בלבד. יחד עם שימוש למגורים</p> <p>שימושים מסחריים, שירותים ומלאכה המיועדים מטבעם לשרת את האוכלוסייה הגרה בסביבה הקרובה : מסחר קמעונאי, מזון, ירקות ופירות, ממכר בשר, עופות דגים, שירותים אישיים, משרדים, מלאכה צרכנית, מזנונים, מסעדות, קיוסקים ובתי קפה, דואר ובנקאות, חניונים לרכב פרטיים ו/או ציבוריים ותחנות שונות ותדלוק לרכב פרטי בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. אין להתיר שימושים הנזקקים לתנורים פולטי עשן, למנועים הצורכים עומס העולה על 10 קו"ש לעסק ו/או מנועים מעל 10 כ"ס לתהליכי ייצור היוצרים עוצמת רעש מעל רמה 70 דציבל (מדוד במרחק של שלושה מטר ממקור הרעש ללא מיסוך)</p> <p>ב. בחניות לממכר בשר, עופות, דגים ומצריהם, תאסר כל שחיטה, ניקוי איברים פנימיים, מריטה ופשיטת עור החייבים להיעשות במטבחה לצאן המיועדת לכך.</p> <p>הכל באישור הוועדה המקומית, עפ"י הנחיות ובאישור לשכת הבריאות המחוזית.</p>



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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1) 5	(1) 4	(1) 4	(1) 4	3	4	24	4	75	10428	5600		328	4500	3000	1050	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		

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) או כפי שקיים.



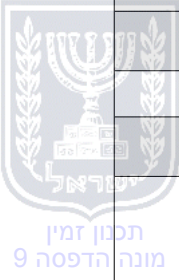
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1.1</p>
<p>הוראות עיצוב אדריכלי יפנו להנחיות המרחביות התקיפות .</p>	
<p>6.1.2 חניה</p>	<p>6.1.2</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>6.1.3 איכות הסביבה</p>	<p>6.1.3</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 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 לזהם 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 ההיתר.</p>	
<p>6.1.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.1.4</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : 1 . במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגורש יהיו פנויים מכל בניו , פתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע . 2 . ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי , השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת</p>	





הוראות תכנוניות	6.1
<p>ההחדרה של מי הגשם למי התהום .</p> <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 הנגזר 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>	



תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
<p>1. הגשת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התייחסות לפיתוח הנופי של המגרש ונספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם ולפרטים האופייניים במגרש.</p> <p>2. הצגת פתרון חיבור למערכת הביוב.</p> <p>3. הצגת פתרונות החניה בתחום המגרש כולל יציאות וכניסות למגרש ולחניה .</p>	



	6.3
חשמל	6.3.1
<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>	

6.3

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
 אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל
 לא יינתן היתר חפירה , חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד במתח 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 .



ניקוז

6.3.2

יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.



תקשורת

6.3.3

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.

פיקוד העורף

6.3.4

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

פיתוח תשתית

6.3.5

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.



6.3

שרותי כבאות

6.3.6

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

מעליות

6.3.7

תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

הוראות פיתוח

6.3.8

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9