

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1192723

תגבור זכויות בניה צפון זלפה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005288500/310>

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית הוצא היתר בניה למבנה הכולל 4 יחידות, היזם סבור כי במגרש כדונם מדובר בתת ניצול של קרקע מאושרת ומציע תגבור זכויות ויחידות דיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תגבור זכויות בניה צפון זלפה

מספר התכנית 354-1192723

1.2 שטח התכנית 0.960 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (4א) 62 א (א) , (5) 62 א (א) , (7) 62 א (א) , (8) 62 א. (א) (13ב)

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	218319
קואורדינאטה Y	717404

1.5.2 תיאור מקום

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 זלפה צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20398	מוסדר	חלק		20

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/1121 ב	11/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
19/05/2013		4695	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1121/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 1121/ ב



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					מוחמד תופיק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מוחמד תופיק		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
בינוי	רקע		1: 250	1	16/02/2023	מוחמד תופיק	19: 15 24/04/2024	לא
תנועה	רקע		1: 250	1	24/04/2024	יוסף מחמיד	19: 04 24/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	16/02/2023	מוחמד תופיק	10: 16 16/02/2023	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	אבו בקר עודאי (1)			מעלה עירון					mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה עירון שכונה צפונית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבו בקר עודאי			מעלה עירון (1)					mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: מעלה עירון שכונה צפונית.

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)					mhndis.m@gmail.com
	יועץ תחבורה	יוסף מחמיד			אום אל-פחם		(2)	7		mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: כפר מוסמוס.

(2) כתובת: אום אלפחם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62 א(א) 8

תוספת שטחי שרות עד 50 מר ליחידה כנגד תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62 א(א) 8

תוספת אחוזי בניה לפי סעיף 62 א(א)(13) ב

תוספת קומות לפי סעיף 62 א(א) 4

שינוי הוראות בינוי תכסית קרקע, מספר ומרחק בין מבנים לפי סעיף 62 א(א) 5

שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א(א) 4

שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א(א) 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

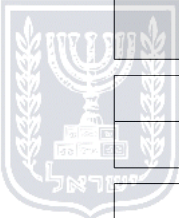
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	960	100
סה"כ	960	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	959.62	100
סה"כ	959.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



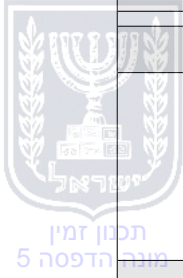
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>באזור מגורים יותרו מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים חד או רב משפחתיים ביעוד זה תותר קומת עמודים מפולשת בגובה פנימי 2.2 מ יותר שני מבנים במגרש מרחק בין 2 מבנים מאפס עד 4 מ תותר זכות מעבר לרכב והולכי רגל בתחום המגרש כמסומן בתשריט</p>
4.1.2	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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות					
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	(4) 18	15	(3) 75	(2) 75	(1) 75	108	960	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) 10 אחוז מאושרים עבור 4 יחידות מאושרות בתוספת 8 אחוז לפי חוק ההסדרים עבור היחידות המאושרות תוספת 50 מר עבור כל יחידה נוספת מתקבל 550 מר עבור 11 יחידות נוספות המהווים 57 אחוז, יחד מתקבל 75 אחוז עבור כל היחידות.
- (2) שטחי שרות מתחת לפני הקרקע לצורכי חניה ואחסנה.
- (3) לא כולל חניה תת קרקעית.
- (4) מדוד מעל מפלס הכניסה.
- (5) אפס לקומה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת מונח הדפסה 5</p>	<p>6.1.1</p>
<p>6.1.2 תשתיות</p> <p>א. כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים .</p> <p>ב. ביוב :</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים :</p> <p>1. אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו יהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ד. הידרנטים :</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת וחשמל :</p> <p>1. מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד .</p> <p>ו. מרחב מוגן/מקלט</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א</p> <p>ז. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן: עבודות התשתיות) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין שכפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים הכרוכים בהם, למיקום מתאים שיאושר על פי דין, אשר יקבעו על דעת הרשות המקומית ובתאום עם בעל התשתיות.</p>	<p>6.1.2</p>
<p>6.1.3 ניהול מי נגר</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 חדירה מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם 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>6.1.3</p>



6.1	הוראות תכנוניות
	<p>ג.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>ד.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
6.1.4	שמירה על עצים בוגרים
	מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>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'.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</p> <p>ג. היתר הבניה יציג אפשרות למיצוי של כל זכויות הבניה במגרש</p> <p>ד. אישור משרד הבריאות לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בדיקה אקוסטית ואישורה על ידי הגורם המוסמך</p> <p>ו. נספח התחבורה ייבדק על ידי יועץ התחבורה בטרם מתן היתר</p> <p>ז, הצגת תכנון עקרוני של המבנה על רקע פיתוח, חניה ונגישות</p>



6.3	מקרקעין
6.3.1	הפקעות לצרכי ציבור
	כתנאי להוצאת היתרי בניה השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.4	הפקעות ו/או רישום
6.4.1	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
	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
	3.0 מטר
	2.0 מטר
	5.0 מטר

	6.4
<p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>20.0 מטר 35.0 מטר 1.0 מטר 3.0 מטר</p> <p>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.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.4.3
<p>בעת הוצאת היתר בנייה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413</p>	
פסולת בניין	6.4.4
<p>1. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. 2. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני י"ח"ס ו/או מהנדס הוועדה כתנאי לקבלת טופס 4.</p>	
פיקוד העורף	6.4.5
<p>תנאי להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.4.6
<p>א . לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים , ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן :-</p> <p>א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>א.2 הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר) .</p> <p>א.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת .</p> <p>ג. חציבה ומילוי .</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי .</p> <p>בהיעדר איזון</p> <p>-יועברו עודפי חציבה למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>-מילויי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>-מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.4

התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .

ב. עבודות שאינן טעונות היתר .

נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה , חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .

6.4.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה

6.4.8 מגבלות בניה לגובה

מגבלות בניה לגובה בהנחיית משרד הביטחון

א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים

ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר של 14 מטר מעל פני השטח ו/או מגבלות התכנית המאושרת, ולטובת הקמת עגורן ו/או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתו תקן ישראלי ת"י 5139.

ד. אין וודאות כי בקשה זו תאושר על ידי משרד הביטחון
ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעה הקמה

6.4.9 דרכים תנועה ו/או חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ותשתיות	
2	הוצאת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים

