

הוראות התכנית

תכנית מס' 1235514-354

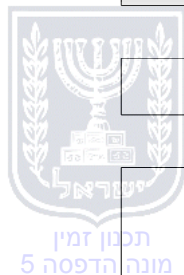
שינוי קו בניין אלדהר

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005317278/310>

דברי הסבר לתכנית

מבוקש הקטנת קו בניין לצורך ניצול מיטבי של הקרקע וכן תוספת זכויות לפי חוק ההסדרים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין אלדהר
------------------------	-----------	----------------------

מספר התכנית	354-1235514
-------------	-------------

שטח התכנית	0.857 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (13)

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

215402

קואורדינאטה Y

715156

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אדדהר אום אלפחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות : אום אל-פחם

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם			

שכונה

שכונת אדדהר אום אלפחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20311	מוסדר	חלק		7-8

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



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
<u>ענ/מק/ 669</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/מק/ 669 ממשיכות לחול.	5472			25/12/2005
<u>ענ/ 251/ במ</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 251/ במ ממשיכות לחול.	4606	1291		11/01/1998



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
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	16/07/2023	מוחמד תופיק	16: 49 03/06/2024	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	חסן מוסטפא עבאסי (1)			אום אל-פחם					mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלהר אום אלפחם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן מוסטפא עבאסי			אום אל-פחם	(1)				mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אלהר אום אלפחם.

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א (א) 4

2. תוספת זכויות בניה לפי חוק ההסדרים באזורי מגורים ועד 80 אחוז במגרש פנוי לפי סעיף 62 א (א) (13ב)

3. תוספת קומה תת קרקעית לפי סעיף 62 א (א) 15

4. תוספת שטח תת קרקעי לפי סעיף 62 א (א) (13 ב)

5. שינוי תכסית קרקע לפי סעיף 62 א (א) 5

6. תוספת 2 קומות לפי סעיף 62 א (א) 4

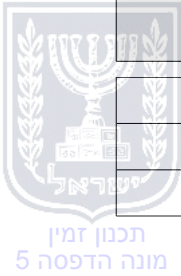
7. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) 8



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	200



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	467.45	54.54
מגורים א'	389.65	45.46
סה"כ	857.1	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	467.44	54.54
מגורים א'	389.66	45.46
סה"כ	857.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, שטחי שירות וחניה
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר רכב והולכי רגל, תשתיות מתקני דרך פיתוח ותחנות אוטובוס.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מותא שטח)		תכסית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות									
מגורים א'	390	144 (1)	43 (2)	70	4	13 (3)	4	1 (4)	1.5	3	3	3

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:

תותר העברת אחוזי בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי בנייה יישמרו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80 אחוז מותרים בתוספת 64 אחוז לפי חוק ההסדרים.
- (2) 10 אחוז מותרים בתוספת 8 אחוז לפי חוק ההסדרים ותוספת 100 מ"ר כנגד תוספת 2 יחידות דיור לפי 50 מ"ר ליחידה המהווים 25 אחוז.
- (3) לא כולל מעלית, מתקנים ועליית גג.
- (4) לצורכי חניה ואחסנה.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	החנייה תהיה בתוך תחומי המגרש ועל פי תקן שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.
6.1.2	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרמת למערכת ניקוז עירונית. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.2	מקרקעין
6.2.1	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע המיועדת לצורכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י, ככל שלו תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות ודרכים הוצאת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

