

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1193226

מגורים מסחר ומעון יום אלבואסל



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 :

04/12/2024

לאשר את התוכנית

02/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005288772/310>

דברי הסבר לתכנית

הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת בתחום שיפוט עיריית א.א.פחם . בשכונת אלדהר .
המקום : התוכנית המוצעת נמצאת בחלק הצפוני של העיר ממוקמת על ציר ראשי " דרך מס' 72 " .
הסביבה באזור התוכנית שבנדון הינה מגורים ומגורים ומסחר , מאושרת לפי עמ' 251 .
תוכנית זו תשנה יעוד חלק מהקרקע שנכללה בתחום הקו הכחול מאזור מסחר ומגורים לאזור מסחר, מגורים
ומוסדות ציבור להקמת מבנה משולב אלבואסל .
מטרת התוכנית שינוי יעוד , הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים מסחר ומעון יום אלבואסל
-----	------------------------	-----------	-------------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	354-1193226
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.2	שטח התכנית	1.221 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	--------------	----------------------------------	----

1.4	סיווג התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
-----	--------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	ל"ר
-----	--------------	---------------	-----

1.4	סיווג התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	--------------	------------------	---

1.4	סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	--------------	------------------	------------------

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215250
קואורדינאטה Y	715600

1.5.2 תיאור מקום

אום אל פחם 3001000 שכונת אלדהר רחוב אלבח'ארי

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
		אלבח'ארי	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	112	

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/ 251 / במ	1700

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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			פארוק מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פארוק מחאמיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית בינוי	16: 11 08/08/2024	פארוק מחאמיד	31/07/2024	100	1: 1	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 58 08/08/2024	עבדאלרחמן מחאמיד	08/08/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	18: 16 12/03/2023	פארוק מחאמיד	03/03/2023	1	1: 250	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	פרטי	כיריה-אלבואסל מחאגנה) (1			אום אל- פחם			04-6110036	rehamhajyahia@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם 3001000 ת.ד.559.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	כיריה-אלבואסל מחאגנה			אום אל- פחם		(1)	04-6110036	rehamhajyahia@gmail.c om

(1) כתובת: אום אל פחם 3001000 ת.ד.559.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	פארוק מחאמיד		מעמאר אדריכלים .	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6319333	farukarch@gmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	109775		אום אל- פחם	(1)		02-6723758	moded882@gmail.com
	מהנדס	עבדאלרחמן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(2)		04-6319333	abed7577@gmail.com

(1) כתובת: צור באהר ירושלים.

(2) כתובת: רחוב אלבסאתין-מועאוויה ת.ד. 459 מיקוד: 30023.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מעון יום לפעוטות	מקום שהייה יומי לחינוך וטיפול בפעוטות .

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 יעוד מאזור מסחר ומגורים לאזור מסחר, מגורים ומוסדות ציבור להקמת מבנה משולב .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחר ומגורים לאזור מסחר, מגורים ומוסדות ציבור להקמת מבנה משולב אלבואסל .

- קביעת הוראות בניה .

- הקטנת קווי בניין בהתאם לתשריט .

- הגדלת אחוזי הבניה .

- הגדלת תכסית הקרקע .



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

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז מסחרי שכונתי משולב במגורים	1,221.38	100
סה"כ	1,221.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,221.38	100
סה"כ	1,221.38	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבנה מסחר, מגורים ומעון יום. יותר שימושים מסחריים בקומת הקרקע באופן שלא מהווה מפגע לשימושים הציבוריים ולא יוצר מטרדים סביבתיים, כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, שירותים אישיים ומסחר קמעוני למעט שרותי אוכל. לא יותרו עסקי הסעדה או ממכר מזון. בקומת המסחר לא יותר שימוש הכרוך בשהייה ממושכת של ילדים.</p>	4.1.1
	4.1.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> - קומת מרתף לחניה, - קומת קרקע מפלס -3.54 תשמש למסחר (יותר שימוש למחסנים). - קומה א' תשמש עבור - 3 כיתות למעון יום. - בקומה ב' - 4 יחידות דיור. - שילוב השימושים העסקיים/ מסחריים עם השימוש למעונות יום מותנה בהפרדה פיזית בין השימושים, כולל הפרדת הכניסות, על מנת לצמצם מטרדים. - גג המבנה יעוצב כחזית חמישית ובמסגרת הגשת הבקשה להיתר בנייה תיבחן האפשרות לתכנון הגג כגג ירוק/ פעיל/ סולארי. - מאחר ואין בשטח התוכנית שטחי חלחול תכנון הגג -יאפשר טיפול בחלק ממי הנגר. קווי בניין תת קרקעיים תאושר כפי שקיים בשטח. - כל תוספת בנייה חדשה תתרחק בקווי בניין לפי הקבוע בחוק התכנון והבנייה. - שימוש זה יהיה פרטי וסחיר ואינו מיועד להפקעה. 	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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 לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	11	85	631			170	461	1222	מעון יום בקומת כניסה	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	11	85	983	(2)		383	600	1222		מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	11	85	1030	1030				1222		חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	11	4	85	631		139	492	1222		מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(5) 3	(4) 3	(4) 3		1	3	11	85				(3) 25		1222		400		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		

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:

- במפלס קומת הקרקע לא יותרו שימושים הכרוכים בשהייה ממושכת של ילדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או כפי שמסומן בתשריט הקטן מבניהם.

(2) ישמש למסחר ומחסן.

(3) מדרגות גג.

(4) או לפי המסומן בתשריט/קו בנין תת קרקעי אפס.

(5) או כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>גג המבנה יעוצב כחזית חמישית ובמסגרת הגשת הבקשה להיתר בנייה תיבחן האפשרות לתכנון הגג כגג ירוק/ פעיל/ סולארי. - מאחר ואין בשטח התוכנית שטחי חלחול תכנון הגג -יאפשר טיפול בחלק ממי הנגר .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א- ביוב</p> <p>1.מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2.תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב - מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג - הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי בהליך הרישוי.</p> <p>ד - תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. 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 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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הגשת בקשה להיתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <p>1.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות מונה הדפסה 12 תכנון זמין</p> <p>התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 .</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה לאישור .</p> <p>א- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה שיהיה תואם להנחיות המרחביות</p>	<p>6.5</p>

התקפות.	
ב- ב.תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1: 500 או בקנה מידה שיקבע ע"י מוסד התכנון, בה יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים. תכנית הבינוי תאושר בוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס העיר.	

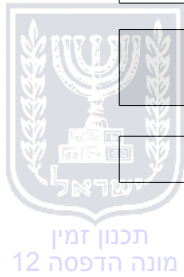


6.6 תנאים בהליך הרישוי	
היתר לבנייה חדשה יכלול תכנית בינוי שתראה לשביעות רצון מהנדס הוומ"ק : מפלסי הקרקע סופיים , חתכים לקירות התומכים וחומרי הבנייה, גובה בנייה סופי ביחס למפלס הקרקע . - "תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1: 500 או בקנה מידה שיקבע ע"י מוסד התכנון, בה יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים. תכנית הבינוי תאושר בוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס העיר".	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	רישוי מבנים חדשים.	



7.2 מימוש התכנית

תוך 3 שנים מיום אישור התוכנית .

