

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי - עירון

מחוז: חיפה

נפה: חדרה

עיר: אום-אל-פחם

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - עירון

תוכנית שינוי לתוכנית מתאר לשטח הגלילי ג/400

תוכנית מפרטת מס. ענ/118 אום אל פחם -

מרכז קניות אום אל פחם, (גוש 20312 חלקות 17,18,19).

בעל הקרקע: אחים קחווש, אום אל פחם

יוזם ומגיש התוכנית: אחים קחווש, חברה לבנין, סגור והשקעות בע"מ  
חב"מ 51/113944/6. אום אל פחם

עורך התוכנית: דב צ'רנוברודה, אדריכל

רחוב גאולה 11, חיפה 33198, טל, 04-664872

מתדורת אכדיל 1988

למתן תיקון

1. שם וחלות

תוכנית זאת תקרא בשם תוכנית שינוי לתוכנית מתאר לשטח הגלילי ג/400 תוכנית מפרטת מס, ענ/118 אום אל פחם: מרכז קניות - אום אל פחם, התוכנית תחול על חלקות בגושים 20926, 20340, 20312 כמפורט בסעיף 6 להלן וכמותחם בקו כחול עכה על תשריט בק.מ, 1:250/1:500, מצורף לתוכנית זאת ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה,

2. מטרת התוכנית

להועיד את השטח הכלול בתוכנית למרכז קניות לאום אל פחם והסביבה,

3. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זאת מהווה שינוי לתוכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מס, ג/400, אשר קבלה תוקף עם פרסומה בילקוט הפירסומים ל,פ, 989 מ-10.1.63 עמ' 607, במקרה של סתירה בין התוכניות - תקבענה הוראות תוכנית זאת,

4. מיקום התוכנית

הקרקע הכלולה בתוכנית זאת נמצאת בפאה המזרחית של צומת הכניסה לאום אל פחם מכביש ואדי ערה, גושים 20426, 20340, 20312.

5. קואורדינטות

מערב: 164100      צפון: 215600  
מזרח: 164350      דרום: 215400

6. השטחים הכלולים בתוכנית

גוש	חלקות	בעלות	שטח דונם
20426	חלק מחלקות 50	פרטית	0,400
20312	חלק מחלקות 26,16	פרטית	0,900
20312	חלק מחלקות 21,20	מ.מ.ל	2,500
20312	חלק מחלקות 29 (דרך)	מדינה	2,300
20426	חלק מחלקות 51 (דרך)	מדינה	2,600
20340	חלק מחלקות 61 (דרך)	מדינה	4,700
20312	חלק מחלקות 24	הליזמים	0,950
20312	בשלמות 19,18,17	הליזמים	31,350
סה"כ שטח התוכנית			46,400

7. בעלי תפקע  
אחים קרוזש, אום אל פים.

8. יוזם ומגיש התוכנית  
אחים קרוזש, תבדה לבנין, סעייד והשקיעות בע"ס.  
תבדה סס' 51/113944/6. אום אל פים

9. עורך התוכנית  
דב צ'רנוברודה, אדריכל ובונה ערים, גאולה 11 מ/33198 חלפה טלי 04-664872.

10. מקרא הסלימונים בתשריט

קו כחול עבה	גבול תוכנית
קו אדום מרוסק	קו בנין דרך ארצית
רצף נקודות בצבעי השרטוט	קו בנין קדמי במפלס דרך
שטח צבוע חום	אתר למוסד ציבורי
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח מצולב קוים, צבוע אפור	מסחר ועסקים
שטח מצולב קוים, צבוע אפור/אדום לסירוגין	מסחר ועסקים מעל דרך
שטח מצולב קוים, צבוע אפור/ירוק לסירוגין	מסחר ועסקים מעל ש.צ.פ.
שטח חום	דרך קיימת ומאושרת
קו אדום מקבילים אלכסונית	דרך לביטול
שטח אדום בהיר	דרך מוצעת/להרחבה
מלבן מרוסק קוים	מבנה להריסה
קו ירוק כהה	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו נקודותיים קו	קו חשטל כ.ג. ק"ם
קו תלת נקוד קו	קו חשטל כ.ג. כו"צ
קו יחזק כלובסנים	שטח חקלאי

11. דשימת התכליות וההגבלים

11.1 כללי - הבנייה המותרת בתחום התוכנית תהיה עפ"י רשימת התכליות וההגבלים להלן.

11.2 מסחר ועסקים - השטח הצבוע אפור ומצולב קוים בצבע התשריט, מותר בבניית מבנים לשימושים המפורטים כדלקמן:

מסחר - שירותים אישלים, מלאכה צרכנית, מסחר קמעונאי וסליטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, סוכנויות מכירה, משרדים, בנקים, מזנונים, קיוסקים, בתלי קפה ומסעדות, שווקים, חנויות כלבו, מרכזי קניות ומרכולים.

מלאכה - בתלי מלאכה צרכנית ויצרנית זעירה, עבודות מכניקה קלה ועדינה, עץ, מתכת, אריגה, תפירה, תכשיטנות, חשמל ואלקטרוניקה.

זמן פנוי - אולמי בידור, שעשועים, אירועים, שמחות, ריקוד, התכנסויות ציבור, מועדונים בתלי הקרנה לקולנוע ותקשורת אלקטרונית.

11.3 שטח בנוי מעל דרך - השטח הצבוע אפור/אדום לסירוגין ומצולב קוים בצבע התשריט, ישמש בקומת הקרקע כדרך ציבורית, יבנה כמעבר חופשי לכלי רכב בגובה חופשי של 5.60 מטר נקי. מעל גובה זה השטח מותר בבניית מסחר ועסקים כמותר עפ"י 11.2 לעיל.

- 11.4 שטח בנוי מעל ש.צ.פ. - השטח הצבוע אפור/ירוק לסירוגין ומצולב קוים בצבע התשריט ישמש בקומת הקרקע בשטח ציבורי פתוח בגובה חופשי של 5,60 מטר נקי. מעל גובה זה השטח מותר בבניית מסחר ועסקים כמותר עפ"י 11,2 לעיל.
- 11.5 דרכים - השטח הצבוע חום או אדום מיועד לדרכים ציבוריות: לדרך קלימת או לדרך חדשה מוצעת או להרחבת ושינוי תוואי דרך קלימת.
- 11.6 שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר מיועד לשטח ציבורי פתוח לצורכי ציבור בו לא תורשה בנייה כלשהי.
- 11.7 אתר למוסד ציבורי - אתר למוסד ציבורי מיועד להפקעה ולרישום ע"ש תרשות המקומית לשימוש לשירותי ציבור. אחוז בנייה מירבלי מותר בשיעור כולל של 80% משטח המגרש. שלוש קומות, בשיעור בנייה מירבלי לקומה שלא יעלה על 40%.  
 קו בנין לדרך כס' 3 - 5.0 מ.  
 קו בנין לדרך כס' 4 - 4.0 מ.  
 קו צידו - 4.0 מ.
- 11.8 שטח פרטי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר תחום ירוק כהה, מותר בשימוש לדרכי שירות פנימיים, משטחי חנייה מוסדרים, מגרשי משחקים בלתי מקורים, שבילים, מדרגות, מקומות ישיבה מוצלים בסוככים קלים, מדשאות, גינות בריכות ותעלות נוי. לא תותר בו בנייה כלשהי.
- 11.9 טבלת שטחים עפ"י שימוש

אזורי שימוש	שטח	%
שטח חקלאי	5.400	11.7
אתר למוסד ציבורי	2.250	4.9
שטח ציבורי פתוח	1.400	3.1
שטח פרטי פתוח	8.650	18.8
מסחר ועסקים	6.300	13.7
מסחר ועסקים מעל דרך	1.300	2.8
מסחר ועסקים מעל ש.צ.פ.	0.800	1.8
דרך קלימת/מאושרת	9.900	21.5
דרך מוצעת/הרחבה	10.000	21.5
<b>סה"כ שטח התוכנית עפ"י השימוש</b>	<b>46.000</b>	<b>100%</b>

12. הוראות והגבלות שימוש

12.1 הפקעות- דרכים, שטח ציבורי פתוח ואתר למוסד ציבורי המיועדים לצורכי ציבור בתוכנית זאת מזכ"א בהתאם לאמור בפרק ח' סעיף 188, לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

12.2 היטל השבחה - היטל השבחה יוטל כחוק.

12.3 שטח הבנייה המותר- באזור מסחר ועסקים שטח הבנייה המותר יהיה בשלעור של 8,000 מ"ר. בחישוב שטח הבנייה ייכללו כל חלקי הבנין למעט מקלט על פי דרישות הג"א.

12.4 מספר קומות מותר- באזור מסחר ועסקים הוא 4 קומות, בגובה בנין מירבי של 14.60 מטר. קומות מרתף, קומות מקלט תת קרקעיות לא יחשבו כקומה לצורך סעיף זה.

12.5 מקומות חנייה - מכסת מקומות חנייה לשלימושים מסחריים יקבעו עפ"י מפתח כדלקמן. (השטח לחישוב אינו כולל מעברים משותפים.

שימוש מכסת החנייה חנייה תלפועולית

חנויות ועסקים 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר 1 מקום למשאית לכל 150 מ"ר

משרדים 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר

התכנסויות קהל 1 מקום חניה לכל 40 איש 1 מקום למשאית לכל 500 מ"ר

1 מקום למכונית פרטית 5,0 מטר X 2,30 מטר

1 מקום למשאית 7,2 מטר X 8,00 מטר

12.6 מקלטים - לא ינתן היתר לבנייה שלא בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשל"א-1951 על תיקונים והתקנות שהותקנו על פיו.

13. הגבלות בנייה לאורך קווי חשמל

- א. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטר מהם.
- ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים, בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים להלן. בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים כמעבר לקווי חשמל).

מחיל הקיצוני	מציר הקו	מטר
קו חשמל מתח נמוך בשטח בנוי	2.00	מטר
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	מטר
קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50	מטר
מטר	2.25	מטר
מטר	6.50	מטר
מטר	13.00	מטר

ג. במידה והידוע הייתה קווי חשמל עקב ביצוע התוכנית, ייעשה היבדל על השבון היוצאים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

14. הוצאות סלילת דרכים ופיתוח

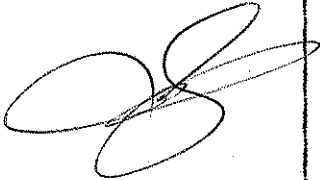
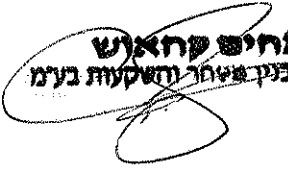
הוצאות סלילת הדרכים, פיתוח השטח הציבורי והחנייה יהיו על חשבון היזמים של תוכנית זאת.

15. שירותים כלליים

- 15.1 אספקת המים תהיה מרשת אסקת מים מרכזית של הרשות המקומית - עריית אום אל פחם.
- 15.2 תוכנית ניקוז השטח תוגש בתוכנית שתאושר על דשות הניקוז האזורית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפני מתן היתר בנייה לחלק כלשהו של האתר. מערכת הניקוז תבנה במקביל עם עבודות התשתית בשטח (או במקביל עם בניית הכבישים ועבודות העבר בשטח).
- 15.3 המבנים יחוברו לרשת הביוב המרכזית של הרשות המקומית, או יסולקו בצורה מקומית ע"י בורות ספיגה, בתוכנית שתאושר על ידי לשכת הבריאות המחוזית לפני מתן היתר בנייה לחלק כלשהו של האתר.
- 15.4 מתקנים לאיסוף וסילוק אשפה ומתקנים סניטריים יהיו בהתאם לחוק הלי"ת ולשביעות רצונם ובאישורם של הוועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית.

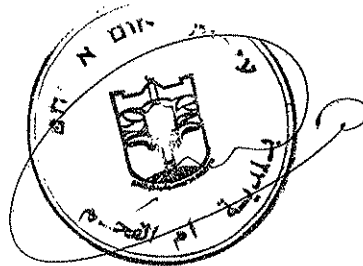
- 15.5 המבנה יחוייב בהתקנת והרכבת הידרנטים וכל אמצעי אחר אשר לידרשו, עפ"י הנחיותיה לשביעות רצונם ובאישורה של הרשות לכיבוי אש.
- 15.6 מערכת הולכי רגל תענה לדרישות החוק והתקנות המתייחסות לתנועת עגלות נכים, לשביעות רצון ובאישור הוועדה המקומית.
- כללי: כל תוכניות הביצוע לשירותים הכלליים הנ"ל יהיו בהתאם לחוקי הבנייה, ולשביעות רצונה ובאישורה של הוועדה המקומית.
16. תנאים למתן היתר בנייה והיתר לשימוש המבנה.
- 16.1 קיר חליץ אטום - תנאי בלתי נפרד למתן היתר בנייה לחלק כלשהו מהאתר - תקמה על חשבון הליזמים בשלב הבנייה הראשון, של קיר חליץ אטום לאורך גבול החלקה הגובל עם דרך עירון עפ"י פרטי ביצוע שיאושרו על ידי הוועדה המקומית ויבוצעו לשביעות רצונה, (דרך עירון - חס' 65)
- 16.2 תוכנית בינוי לאתר - תנאי בלתי נפרד למתן היתר בנייה לחלק כלשהו מהאתר - הגשה לוועדה המקומית של תוכנית בינוי לכל האתר המתוכנן עפ"י תוכנית זאת, אשר תאושר על ידה.
- 16.3 אישור שימוש במבנה - לא יאושר שימוש במבנה לחלק כלשהו בטרם הסתיימו כל עבודות התשתית, כולל מערכת הדרכים לשביעות רצון הוועדה המקומית.



		<p>בעלי הקרקע</p> <p>אח"ם קהו"ש אום אל סזם</p>
<p>ק"מ מס' 113944/51</p>	<p>אח"ם קהו"ש תכנון שטח והקמת בנין</p> 	<p>לרזם ומגישו התוכנית</p> <p>אח"ם קהו"ש, חברה לבנין. מסחר והקרקעות בע"מ</p> <p>ת"ד: 113944/51 אום אל סזם</p>
	<p>מס' 94-664872</p>	<p>המתכנן</p> <p>4.4.88 - ד"ר צ'נוברדוה אדריגז דח' גאולה וו, חיפה 33198 טל, 94-664872</p>

כאן ציורית אי.א.פ.ח.

מתדורת אפריל 1988  
לציון תוקף.



7/4/88  
תאריך

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 118/56

תכנית שטח 118/56 מס' 118/56

הועדה המחוזית בשיבתה ה-10

מיום 1.4.86 החליטה להפסיק את

התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - פתח תקווה

שינוי לתכנית מתאר מס' 118/56

הומלץ להפקדה

24.9.84 מיום 17

הישיבה מס' 17

הינני עורך

מס' 20347

מנהלס ועדה

יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 118/56

תכנית שטח 118/56 מס' 118/56

הועדה המחוזית בשיבתה ה-10

מיום 22.3.88 החליטה לנתן

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - פתח תקווה

שינוי לתכנית מתאר מס' 118/56

הומלץ למתן תוקף

12.4.87 מיום 56

הישיבה מס' 56

מס' 20347

מנהלס ועדה

יושב ראש הועדה

תכנית מס' 118/56 מודסמה להפקדה ביולקוט

הפרסומים מס' 2424 מיום 5.2.89 עמוד 708

תכנית מס' 118/56 מודסמה למתן תוקף ביולקוט

הפרסומים מס' 3674 מיום 20.6.89 עמוד 356