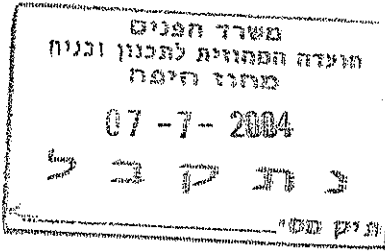


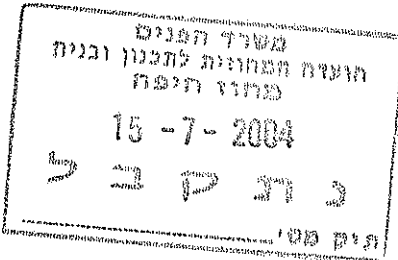
ממ תוקף - 1373

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון



שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ע.נ/ 576  
"קניון אחים ע.אללטיף"  
שינוי הוראות בינוי בשטח מסחר בחלק מחלקה 53 גוש 20340  
אום אל פחם  
\*\*\*\*\*

עורך התוכנית :

ריאד אמין את האזם יונס - אדריכלים ומתכנני ערים  
ת.ד 5271, א.א. פחם 30010  
טל : 04-6356660, 04-6316654, פקס : 04-6358002

תאריך : .....

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ע.נ/576, "קניון אחים ע.אללטיף"  
שינוי הוראות בינוי בשטח מסחר בחלק מחלקה 53 גוש 20340  
המהווה שינוי לתוכניות המתאר ע.נ/במ/297, ע.נ/במ/251 - א.א. פחם

1. שטח וחלות : תכנית זו תקרא , שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ע.נ/576 , "קניון אחים ע.אללטיף", שינוי הוראות בינוי בשטח מסחר בחלק מחלקה 53 גוש 20340 , שמהווה שינוי לתוכניות המתאר ע.נ/במ/297 , ע.נ/במ/251 - א.א. פחם .

2. המקום : שטח מוניציפלי עיריית א.א. פחם , בצד הכניסה הראשית לעיר .

3. השטחים הכלולים בתכנית : גוש 20340 ח"ח 53 , 60 , 61

גוש 20311 ח"ח 1

גוש 20413 ח"ח 1 , 2 , 50 , 53 , 79

4. שטח התכנית : 5.450 דונם .

5. היוזמים : ע.אללטיף מחאמיד / שכ' עין גראר / א.א. פחם 30010 / טל. 04-6315058

6. בעלי הקרקע : מוחמד מחאמיד / שכ' עין גראר/א.א. פחם 30010 / 04-6315058 .

7. עורך התכנית : ריאד אמין את חאזם יונס - אדריכלים ומתכנני ערים  
ת.ד 5271 / א.א. פחם 30010 / טל: 04-6356660 / פקס : 04-6358002

8. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של כ- 5.450 דונם , הנמצאים בתחום המוניציפלי של עיריית א.א.פחם , סמוך לכניסה הראשית לעיר .

9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ע.נ/במ/297 - אל באטן מזרח - א.א. פחם , שופורסמה למתן תוקף ב"פ מס' 4453 מיום 3.11.96 , ותוכנית מתאר מס' ע.נ/במ/251 -גבעת אלחנוק- , שפורסמה למתן תוקף ב"פ מס' 4606 מיום 11.1.98 . במקרה של סתירה בין התוכניות הנ"ל לתוכנית זו יגברו הוראות תוכנית זו .

10. מסמכי התכנית : תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התכנית , וכמו כן התשריט המצורף אשר בקנה מידה 1:250 , נספח בינוי של השטח המיועד למסחר ועסקים שבקנה מידה 1:250 , ונספח תחבורה להסדרת החניה . הנספחים לתוכנית זו הינם מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה .

11. מטרת התכנית : הגדלת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי במגרש מסחרי והתאמתן לאופי הבניה בסביבה .

12. הסימונים שבתשריט :

- א. קו כחול עבה .....
- ב. קו כחול עבה מקוטע .....
- ג. קו עם משולשים שחורים .....
- ד. קו מסומן בירוק ומספר בעגול .....
- ה. קו מסומן בירוק מקוטע ומספר בעגול מקוטע .....
- ו. קו בצבע התשריט עם מספר מורכב .....
- ז. שטח צבוע אפור .....
- ח. שטח צבוע חום .....
- ט. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה .....
- י. שטח צבוע כתום .....
- כ. שטח צבוע ירוק .....

- ל. שטח צבוע ורוד ואפור לסרוגין ..... אזור מסחר משולב במלאכה  
 מ. קו אדום מקוטע ..... קו בנין  
 נ. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור ..... מספר דרך  
 מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום ..... קו בנין  
 מספר ברביע תחתון של עגול ..... רוחב דרך

**13. טבלת ורשימת התכליות והחלוקה לאיזורים :**

13.1 טבלת התכליות והחלוקה לאיזורים תהיה לפי התשריט המצורף וכפי שמופיע בטבלה להלן :

מס'	יעוד	שטח בדונם	אחוז
1	שטח למסחר ועסקים	2.175	40
2	דרכים	3.275	60
	סה"כ	5.450	100.00

**13.2 - שטח למסחר ועסקים :**

הבניה בשטח זה תהיה למטרה מסחרית . קומת הקרקע מיועדת למסחר לסוגיו , ושטחי שירות , שלוש קומות מעל מיועדות למסחר לסוגיו ושטחי שירות , ושתי קומות תת קרקעיות מיועדות לחניה .

היתרי בניה יוצאו למבנה המיועד למטרות דלעיל ובכפוף להוראות התוכנית מבחינת קווי בנין , אחוזי בניה מספר קומות ומרווחים .

יוקפד על מניעת מטרדים לדיירי בניני המגורים הנובעים מהפעילות המסחרית . כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה לפרט לכל היתר בניה , היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש , רעידה , אזור לקוי , תאורה גרועה , הפרשת פסולת מלאכה , הערמת חומר עבודה , גרימת אבק ועשן , או כל מטרד אחד הנגרם לסיבנה עקב העבודה , הבניה או השימוש . כל מפגע או מטרד המצוין לעיל יקבע לפי החוק למניעת מפגעים תשכ"א 1961 ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל .

**13.3 - דרכים :**

ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב , הולכי רגל והעברת התשתיות העיליות והתת קרקעיות כגון : ביוב צבוי , מים , טלפון , חשמל , נקוז וכ"ו ...

בסמכותה של הוועדה המקומית להתננות מתן היתר בניה בסלילה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו , הן של קטע הדרך הגובל למגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר , הסלילה תכלול ביצוע מערכת ניקוז מי הגשם . לא יותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך , פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך , בהחזקתה ובתיקונה .

**14. הוראות כלליות :**

14.1 - לא ינתן רשיון להקמת מבנה ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא , אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם לאמור בטבלת ההוראות וההגבלים לתכליות .

14.2 - מקום אשר בעת כניסת תוכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בבנין שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור , יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו .

14.3 - אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קווים עליוניים או תת קרקעיים אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית .

14.4 - אין להקים על דרך בנין או לעשות עליה כל עבודה חוץ מסלילת הדרך , בנית תשתית ואחזקתה .

15 - תנאים למתן היתר בניה :

15.1 - הוצאת היתר בניה למבנה תהיה ע"פי תוכנית בינוי המהווה חלק ממסמכי התוכנית ובהתאם לסעיף 10 לעיל .

15.2 - כל בניה תהיה ע"פי ההוראות וההגבלים (אחזי בניה, מרווחים, גבה בניה וכו'.). שנקבעו בהוראות תוכנית זו .

15.3 - תותר הקמת מבנים לפעילות התואמת את ייעוד השטח כפי שנקבע בתוכנית זו .

15.4 - בבקשה להיתר בניה יוצגו כל הבנינים הקיימים ו/או המוצעים במגרש בתוכנית מזידה שבקנה מידה 1:250 או 1:500 . תוכנית זאת תהיה חתומה ע"י מודד מוסמך , וערוכה בהתאם לתוכנית מאושרת כחוק .

15.5 - קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט .

15.6 - היתר הבניה יאושר ע"י הרשות המוסמכת מטעם המשרד לאיכות הסביבה .

15.7 - הוצאת היתר בניה תחייב עריכת תוכנית פתוח המגרש אשר תכלול פתרון לניקוז , סילוק שפכים , סילוק אשפה , פתרון נגישות ומעברים .

15.8 - תוכן תוכנית חניון מפורטת הכוללת את כל רכיבי התנועה והחניה הנדרשים . התוכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות .

15.9 - התוכנית תאושר ותחתם ע"י מהנדס תנועה מומחה (בעל תעודת מומחה ממשרד התחבורה) או ע"י משרד התחבורה .

15.10 - המומחה (כאמור בסעיף 15.9 לעיל) יבקר בבנין לפני פתיחתו , יבדוק , יאשר ויחתום על תקינות הרכיבים הבאים :

- שילוט הדרכה ברחוב המבהיר היכן כניסה לחניון והיכן אסורה הכניסה אליו .

- מחסום חד כיווני בכניסה לרמפה מדרך מס' 12 .

- תימרון הדרכה והוריה בתוך הבנין .

- גובה תקרה (גביריט) תקין במרתפי החניה והרמפות .

- תכנון בטיחותי של הרמפות , הצמתים לאורכן , והצמתים עם הרחובות מחוץ לבנין .

15.11 - אישור תוכנית הסדרי תנועה ותמרון ע"י משרד תחבורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה .

15.12 - אישור בכתב של מהנדס העיר על השלמת ביצוע דרך מס' 12 , לכל אורכה .

15.13 - אישור משרד הבריאות .

16. תנאי לטופס 4 :

מתן טופס 4 יתאפשר לאחר השלמת פתרון קצה למערכת הביוב לישוב - מט"ש עין שמר .

17. עיצוב אדכיטקטוני :

קירות המבנה החיצוניים יחופו בלוחות שיש טבעי , הפתחים בחזיתות (ע"פי תוכנית הבינוי) יסגרו בזכוכית ואלומיניום . שטח הקרקע מסביב למבנה ידוצף באבן טבעית .

18. צורת הישוב שטח בניה :

שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הינו שטח מגרש נטו לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור .

הישוב שטח הבניה המותר יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואחזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992" .

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. 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 החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ..... 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים ..... 1.5 מ'

בקו מתח גבה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מ'

בקו מ.ע עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') ..... 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') ..... 21.0 מ'

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .  
 מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבה עד 33 ק"ו  
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא דק לאחד קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .  
 3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .  
 שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב בצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יחמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל .

**20. מקלטים :**

לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית .

**21. הפקעה ורישום:**

דרכים ושבילים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית , ללא תמורה .

**22. היטל השבחה :**

היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק .

**23. ניקוח מי גשם :**

ניקוח השטח ממי גשם יבוצע באמצעות חלחול טבעי , ניקוח וזרימה באמצעות תעלות עיליות ובצנורות תת קרקעיים ע"פי תוכנית ניקוח , שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצונו .

**24. אספקת מים :**

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית .

**25. הרחקת אשפה :**

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו .

**26. ביוב :**

כל המבנים יחוברו לרשת הביוב המרכזית , באישור מהנדס הוועדה המקומית .

**27. כבוי אש**

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת היזרנטים , לשביעות רצון רשויות כבוי האש ואישורם .

**28. חניה**

החניה תהיה בשתי קומות ותת קרקעית לפי המסומן בנספח התחבורה המצורף "הסדרת החניה" . החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה .

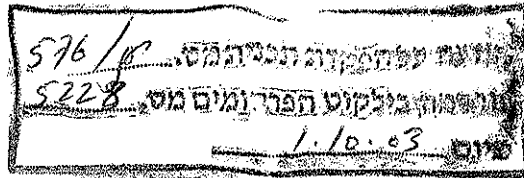
**29. טבלת ההנחיות לבניה באזורים**

שימוש עיקרי	מסחר ועסקים
גודל מגרש	כפי שמסומן בתשריט (2.175 ד')
קווי בנין *	כפי שמסומן בתשריט
אחוזי בניה **	שטחים עיקריים.....186% (4046 מ"ר) שטחי שירות מעל פני הקרקע.....18.30% ממטרה עיקרית (739 מ"ר) שטחי שירות מתחת לפני הקרקע ....98.70% ממטרה עיקרית (3992 מ"ר)
תכסית קרקע	64.50% (1402 מ"ר)
גבה בניה ***	22.20 מ' – ארבע קומות מעל פני הקרקע

\* קווי בנין :  
קו הבנין בשתי הקומות התת קרקעיות המיועדות לחניה יהיה 0 לאורך דרך מס' 7 ולאורך דרך מס' 12.

\*\* אחוזי בניה :  
אחוזי הבניה המיועד לשטחי שירות מעל לפני הקרקע יכללו חדרי השירותים , ממ"ק , חדרי מדרגות ומעלית .  
אחוזי הבניה המיועד לשטחי שירות תת קרקעיים יכללו את החניה התת קרקעית , חדרי מדרגות ומעלית .

\*\*\* גבה בניה  
1. המרחק האנכי המדוד במקום כל שהוא לאורך קירות הבנין , בין מפלס פני הקרקע לדאש הקיר החיצוני של הבנין . גבה זה אינו כולל גבה מתקנים לשילוב דודי שמש בבנין , יציאה מחדר מדרגות וחלקי גג משופע .



חתימות

**משרד הפנים מחוז חיפה**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 576/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.6.04 לאשר את התכנית.

10.7.04

ג"ר הועדה המחוזית

המנעת על אישור תכנית מס. 576/10

פרוטוקול בילקוט הפרסומים מס. 5327

26.8.04

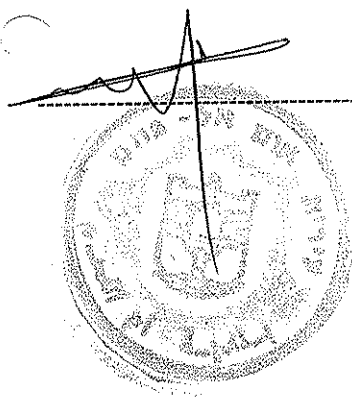
יוני א. א. א. א.  
אדריכלים / מתכנני ערים  
א.א.פ.ת. 30010  
טל 06 - 6316654

יחס התוכנית : ע. אללטיף מחאמיד  
שכ' עין גראר - מחאמיד  
א.א.פ.ת. 30010  
טל : 6315058-04

בעל הקרקע : מוחמד מחאמיד  
שכ' עין גראר - מחאמיד  
א.א.פ.ת. 30010  
טל : 6315058-04

עורכי התוכנית : ריאד אמין את האזם יונס  
ת.ד. 5271 , א.א.פ.ת. 30010  
טל : 6357150-04 , 6353195-04

עיריית א.א.פ.ת.  
א.א.פ.ת. 30010  
טל' 6312575-04



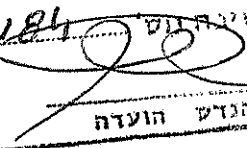
ר.ה. המסוקסית לחכנו ולכניה - עירון

שדווי תכנית מתאר מס' 576/עו

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 184 מיסמס 25-2-2000

מזכיר



מנהל הועדה