

25.9.05

-- מחוז חיפה --

מרחב תכנון מקומי

עירון

תכנית מס' ענ/ 609

מרכז מסחרי עין אברהים



המקום :- א.א.פחם - עין אברהים

בעל הקרקע :- מחמוד סלימאן דאהוד

א.א.פחם - עין אברהים - טל - 6314011 - 04

יזום התכנית :- מחמוד סלימאן דאהוד

א.א.פחם - עין אברהים - טל - 6314011 - 04

עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תופיק

א.א.פחם - מעל בנק דיסקונט

טלפקס :- 6312752 - 04

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. <u>609/ענ</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום <u>10.5.06</u> לאשר את התכנית.</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

<p>הודעה על הפקדת התכנית מס. <u>609/ענ</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5763</u></p> <p>מיום <u>28.11.05</u></p>
--

<p>הודעה על אישור תכנית מס. _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____</p> <p>מיום _____</p>

1- שם וחלות .
תכנית זו תקרא תכנית מס' ענ/ 609 , מרכז מסחרי בעין אבראהים והמהווה שינוי לתכנית מס' ענ/ 129 - א.א.פחם - עין אבראהים .

2- מסמכי התכנית :-

התכנית כוללת -

2.1 - תשריט בקנ"מ 1:500

2.2 - הודאות התכנית 6 עמודים .

2.3 - תכנית בינוי מנחה .

2.4 - נספח תחבורה .

3- יזום התכנית - מחמוד סולימאן דאהוד - א.א.פחם - עין אבראהים - טל - 6314011 - 04

4- בעל הקרקע :- מחמוד סולימאן דאהוד .

5- עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק

א.א.פחם מעל בנק דיסקונט

טלפקס :- 6312752 - 04

6 - יחס לתכניות אחרות :-

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ענ/ 129 - א.א.פחם - עין אבראהים ולתכנית מס' ג/ 400 .

7- הקרקעות הכלולות בתכנית .

גוש :- 20324

חלקי חלקות:- 13 - 14 - 15

א.א.פחם - עין אבראהים

8- מטרת התכנית .

א. שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים ומסחר .

ב. קביעת הודאות בינוי ובנייה .

ג. חלוקה חדשה בהסכמה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק .

9- שטח התכנית .

שטח התכנית הינו 3.769 - דונם

10- רשימת התכליות .

א - מגורים ומסחר :- דירות מגורים , משרדים , בתי קפה , , חנויות , ומסחר .

ב - דרך :- מעבר לרכב ולהולכי רגל , שבו תותר גם הקמת מתקני דרך .

12- היטל השבחה :-

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

13- תנייה

החנייה תהיה בהתאם לתקן חנייה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה .

14- הפקעות :-

השטחים המיועדים להפקעה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית

בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק .

15- באור סמני התשריט :-

- 15.1 - קו כחול עבה - גבול תכנית
 15.2 - קו כחול מקוטע - גבול תכנית מאושרת .
 15.3 - צבע חום - דרך קיימת / מאושרת .
 15.4 - קו אדום מקוטע - קו בניין למסחר ומגורים .
 15.5 - קו שחור - גבול מגרש לביטול .
 15.6 - ספרה ברביע צדדי של עגול - קו בניין מגבול הדרך
 15.7 - ספרה ברביע התחתון של עגול - רוחב דרך .
 15.8 - ספרה ברביע העליון של עגול - מספר דרך
 15.9 - צבע כתום - שטח מגורים א" .
 15.10 - צבע אפור עם פסים אפורים באלכסון - מסחר ומגורים .
 15.11 - צבע ירוק - שטח ציבורי פתוח .
 15.12 - קו ירוק רציף ועגול רציף - גבול חלקה ומספרה .
 15.13 - פסים ירוקים באלכסונים - אזור חקלאי .
 15.14 - קו ירוק מקוטע ועגול מקוטע - גבול ומספר חלקה לביטול .
 15.15 - קו שחור ועיגול מקוטע - גבול ומספר מגרש לביטול .
 15.16 - קו שחור ועגול רצוף - גבול ומספר מגרש חדש .
 15.17 - קו ירוק כולל משולשים - גבול גוש .
 15.18 - קו אדום - קו בניין למרתף חנייה

16 - טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
33.30%	1.255	33.30%	1.255	דרכים
-----	-----	24.22%	0.913	מגורים א
-----	-----	42.48%	1.601	חקלאי
66.70%	2.514	-----	-----	מגורים ומסחרי
100%	3.769	100%	3.769	סה"כ

17 - זכויות והוראות בנייה .

17.1 - טבלת שטחים :-

שטחי בנייה המותרים במ"ר							
מתחת פני הקרקע		מעל פני הקרקע		קווי בניין			יעוד
שרות	עיקר	שרות	עיקרי	אחורי	צדדי	קדמי	
עד שתי קומות לצורכי חנייה ואחסנה	-----	מסחר *	100% מסחר 40% מגורים	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	מגורים ומסחר
מחסן דירתי עד 8 מ' לכל יח"ד דיור	----	20 מ' ליח"ד כולל 8 מ"ר מחסן , 7.5 מ"ר ממ"ד	סכ"ה 140% למגורים ומסחר ***				

הערות :-

- * - 25% מהשטחים העיקריים למעברים מקורים וחדרי מדרגות + מעליות .
 2% - מ.מ.ד או מ.מ.ק ע"פ תקן .
 10% - מהשטח העיקרי מחסנים , חדרי מערכות , חדר טרנס .
 ** - תכנית הקרקע - 70% , 20% אחוז משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי ו/או ריצוף .
 *** - בנוסף תותר הקמת מרתף לחנייה עבור המסחר ודירות המגורים שיהיו בנפרד עד לשתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת , בנוסף לחניות ניתן למקם במרתף חדרי סנינים בלבד .

17.2 – מספר הקומות וגובה מבנה :-

מס' הקומות המותרות הינו כדלקמן :-

- א – 2 קומות המשמשות מרתף חנייה, ואשר נמצאות מתחת לגובה כניסה קובעת.
- ב – 2 קומות המשמשות מסחר ומשרדים ואשר גובהן נמדד מגובה כניסה קובעת.
- ג – קומה אחת למגורים.
- ד – גובה כניסה קובעת יימדד ממרכז הדרך מס' 81 בקטע הגובל במגרש ולא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הדרך בנקודה הנ"ל.
- ה – סה"כ מספר הקומות :- 3 קומות (לא כולל קומות מרתף לחנייה) .
- ו - רום הגג לא יעלה על 11 מ' ממפלס הכניסה הקובעת .
- ז – סטייה מהוראות סעיף 17.2 - תהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002 .

17.3 –

א - גובה קומת חנייה יהיה 2.20 מ' נטו בין הרצפה לתקרה הסופית .

ב – גובה מקסימלי של הקומות יהיה 4 מ' למסחר, 3 מ' למשרדים, ו-3 מ' למגורים .

ג – גובה המבנה, גובה הקומות וקווי הבניין יהוו הוראה ארכיטקטונית מחייבת כמשמעותה בחוק .

ד – הגישה למתחם המבנה תהיה מכביש מס' 8 .

ה - לא תתאפשר כניסה לחנייה, למעט הכניסה כפי שמוצגת בנספח התנועה .

17.4 – תותר הקמת קומת גלריה חלקית בגובה לא עולה על 2.2 מ' והגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות, שטח הגלריה לא ייכלל במניין השטחים המותרים וקומה זו לא תיכלל במניין הקומות המותרות .

17.5 – קווי בניין - כמסומן בתשריט .

א. תותר הקמת מרתף לחנייה בקו בניין אפס מכל הצדדים, למעט כלפי מגרש 14/7 קו הבניין לא יפחת מ- 0.5 מ' .

ב. סטייה מהוראות סעיף 17.5 תהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002 .

17.6 – מס' יחידות דיור .

בתחום התכנית תותר הקמת עד 10 יחידות דיור .

17.7 - תכנית בינוי .

תכנית הבינוי המצורפת הינה מנחה בלבד ואינה מחייבת, יוזם התכנית ומי שמטעמו רשאי להגיש בינוי שונה מהבינוי המצורף .

בתכנית בינוי אשר תוגש לאישור הועדה המקומית ניתן לשנות :-

- א – צורת חלוקת שטחי הבניה המותרים בין הקומות .
- ב – ניתן לשנות מפלסים ודרכי גישה והסדרי חנייה והכל בהתאם לצרכים שיתבקשו בעת הוצאת ההיתר .
- ג – לא תותר פעולות טעינה ופריקה כלשהן מכיוון צד צפון .

17.8 – לא יותרו שימושים מעורבים באותה קומה . הכניסה והחניות למגורים יהיו נפרדות מהמסחר ומהמשרדים בכל קומות הבניין .

17.9 - מועד ביצוע התכנית :-

התכנית תבוצע תוך 15 שנה .

18 – תנאים להוצאת היתר בנייה :-

- א. אישור תכנית בינוי על יד הועדה המקומית .
- ב. חיבור המגרש לפתרון קצה לביוב .
- ג. אישור משרד הבריאות .
- ד. הצגת מימוש כלל יח"ד המותרות במגרש .
- ה. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת על פי חוק התכנון והבנייה ותקנותיו .
- ו. בקשה להיתר בנייה תועבר להתייחסות היחידה הסביבתית המשולש הצפוני .

19 – עתיקות :-

- א. כל עבודה בתחום התכנית תתואם ותבוצע דק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו .
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה , יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות .
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989 , ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות .
- ד. היה והעתקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע .
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד .

20 - חלוקה ורשום :-

- א – התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמה על פי פרק ג' סימן ז " לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 .

ב- גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו מיועדים לביטול .

ג- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט .

ד- יוזמי התכנית יכינו תוכנית חלוקה אשר תועבר לרישום בלשכת רישום מקרקעין .

ה- השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה ירשמו על שם עיריית א.א.פחם כשהם פנויים מכל מבנה , דייר , וחפץ ללא תמורה .

21 - תשמל :-

- 1 - לא יינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי 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 /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 גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .

- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2 - אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -
 מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל ..

3 - המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22 - ניקוז :-
 הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

23 - ביוב :-
 פתרון ביוב יהיה ע"י חיבור המבנה למערכת העירונית באישור מהנדס הועדה המקומית.

24 - אספקת מים :-
 אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית באישור מהנדס הועדה המקומית.

25 - חתימות וחותמות.

עורך תכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק.

יוזם התכנית :- מתמודד סלימאן דאהוד.

בעל הקרקע :- מתמודד סלימאן דאהוד.