

הוראות התכנית

תכנית מס' 1191493-354

מרכז מסחרי אום אל פחם

חיפה

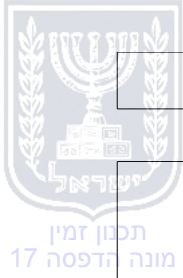
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז המסחרי שבצומת הכניסה לאום אל פחם. בתחומה של התכנית אושרה תכנית 354-0833418 אשר קבעה הוראות איחוד וחלוקה, הפקעת דרכים, קווי בניין וזיקת הנאה בתחומו של תא שטח 30. תכנית זו באה במטרה לתקן את התכנית המאושרת ע"י שינוי מיקום זיקת ההנאה והבהרה של קווי בניין והוראות בינוי מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז מסחרי אום אל פחם

מספר התכנית 354-1191493

1.2 שטח התכנית 16.414 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א)

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	214266
קואורדינאטה Y	715496

1.5.2 תיאור מקום

צומת הכניסה לאום אל פחם.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20312	מוסדר	חלק		17-19

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
354-0833418	30, 21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
06/12/2015		1644	7160	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 38. הוראות תכנית תתל/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 38
04/11/1997		219	4581	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית ענ/ 283.	החלפה	ענ/ 283
29/06/1989		3561	3674	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית ענ/ 118.	החלפה	ענ/ 118
16/04/2023		5458	11269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, יתר הוראות תכנית 354-0833418 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0833418



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 15 26/12/2023	אלבר אנדריא	23/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		10: 55 21/05/2023	אור קמינסקי	18/05/2023	1	1: 500	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



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			רקע-מידאס שותפות מוגבלת	הרצליה	מדינת היהודים	89	09-9725650	09-9725651	wesam@zi- murban.co.i

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok- plan.com
	יועץ	אלבר אנדריא	108654		נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria- .co.il
	אדריכל	ליאורה רינת אנגל	87462		רמת גן	שלם	3	03-6887766		liora@urban2- 1.co.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שליזינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c- o.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 זכות מעבר במרכז המסחרי אום אל פחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי מיקום זיקת הנאה.
- (2) שינוי הוראות בינוי.
- (3) שינוי בקווי בנין.
- (4) קביעת מספר קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	21
מסחר ותעסוקה	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	30
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ותעסוקה	30
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	21
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	30

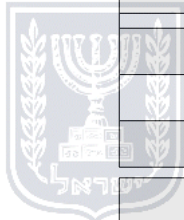
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43	0.26
מסחר ותעסוקה	16,372	99.74
סה"כ	16,415	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43.07	0.26
מסחר ותעסוקה	16,371.7	99.74
סה"כ	16,414.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, מיסעות, חניות ותשתיות, ובהתאם לסעיף 4.1.4 בתמא 1.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	חנויות, דוכנים, כינוסים, בנקים, משרדים, מרפאות, מלונאות, סופרמרקט. מתקני בידור ובילוי: בתי קולנוע, בתי קפה, מסעדות וכד'. פעילות פנאי ואטרקציות: פינות משחקים לילדים, מכוני כושר, בריכת שחיה וגלריות. יותרו דוכנים זמניים לאירועים מיוחדים באישור הועדה המקומית. חניה, דרכי גישה לחניה, שטחי פריקה וטעינה ושטחי אחסנה. בית מלון- עפ"י כללי משרד התיירות. בתחום הנחיות מיוחדות יותרו שטחים לעירום זמני ושטחי התארגנות, וכן תותר הפקעה זמנית להרחבת דרך בתקופת הקמת מחלף אום אל פחם.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	(1) הפיתוח הסביבתי יבוצע וישמר ע"י היזם בכל שטחי המגרש. (2) במידה ונעשה שימוש במלונאות בתחום התכנית, האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחת. כמו כן, ההוראות בדבר מלונאות יהיו בכפוף להוראות תמ"א/12/1.
ב	איכות הסביבה
	הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון אקוסטי ואמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות בהתאם לחו"ד סביבתית אקוסטית שתוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מגרשי חניה - יתוכננו עם ריצוף מנקז/מחלחל, בשילוב גינון ונטיעות להצללה.</p> <p>2. גגות - כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.</p> <p>3. ההיבטים האקוסטיים והבטיחותיים יהיו באחריות היזם.</p>
6.2	מגבלות בניה לגובה
	<p>בהתאם לדרישות משרד הביטחון- אם תידרש חריגה מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום.</p> <p>(ב) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ג) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. הקיר שגובל עם המגרש של המשטרה, לכול גובהו ואורכו, יבוצע לפי הנחיות האבטחה של המשטרה.</p> <p>2. כל התקנת מצלמות בצלע הגובלת עם המשטרה, יהיה בתיאום ובאישור המשטרה.</p>
6.5	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
	<p>במקום בו מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר רכב לציבור הרחב. מעל ומתחת למעבר יותר בינוי. על אף האמור לעיל, בתא שטח 21 יאסר בינוי מעל למעבר. תותר סטייה מסימון זיקת הנאה בתשריט ובלבד שתישמר זכות המעבר לרכב לאורך כל הרמפה המקשרת בין הכביש המקומי מס' 71 לדרך השרות (החלק שנמצא בתחום המגרש המסחרי) ביחד וכחלק מהכביש הציבורי. מיקומה הסופי של זיקת הנאה יוגדר בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.6	רישום זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
	<p>לצורך הבטחת זיקות ההנאה תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011.</p>
6.7	מבנים קיימים
	<p>התכנית אינה פוגעת במבנים קיימים ומאושרים שאינם מסומנים להריסה.</p>

6.8

**תנאים בהליך הרישוי
סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב**

התכנית אינה פוגעת בקיר שהוקם בהיתר בתחום ההנחיות המיוחדות. כל היתר חדש בתחום זה ייעשה בתיאום עם נתיבי ישראל.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שמירה על הגישות הקיימות למתחם המרכז המסחרי בצד הדרומי מרחוב אלמדינה ובצד המזרחי מרחוב עמאן ובצד המערבי מכביש השירות.	
2	שמירה על הגישות הקיימות שבשלב א תוך כדי שינויים בהסדרי התנועה כלהלן גישה מרחוב אלמדינה תוסדר בהתאם לנספח התנועה המאושר ע"י נת"י ותהיה דו סיטרית הגישה מרחוב עמאן תהיה בהסדר ימין-ימין בלבד בגישה מכביש השירות המקביל לכביש 65 תהיה מכוון צפון בלבד.	
3	הסדרי התנועה בגישה למרכז המסחרי תואמים את שלב 2.	
4	הסדרי התנועה ומרכז המסחרי תואמים את שלב 2 ושלב 3 מלבד הגישה מרחוב אלמדינה אשר תנותק ותועבר אל מתחת לרחוב בהתאם להסדרי התנועה המאושרים ע"י נת"י.	
5	הסדר תנועה סופי המאפשר גישה מלאה מכביש השירות המקביל לדרך 65 בצד המערבי, וגישה מתחת לרחוב אלמדינה בצד הדרומי, וגישה בחיבור ימין-ימין בלבד מרחוב עמאן.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי