

20.04.95
20.10.94
0047

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

תכנית שינוי לתכ' מתאר מס' ענ/240 שכ' עקאדה

1. שם ותחולה: תכנית זו תיקרא: "תכנית שינוי לתכ' מתאר ג/400 הנקראת: תכנית מס' ענ/240 שכ' עקאדה" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (להלן "התשריט").

2. המקום: שכ' עקאדה, אום-אל-פחם.

3. יחס לתכ' אחרות:

תכנית זו הינה תכנית שינוי לתכ' מתאר גלילית ג/400

ותואמת תכנית המתאר המוצעת של אום-אל-פחם שמספרה ענ/120

4. השטחים הנכללים:

חלק מגוש 20432: חלקות שלמות: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, 32, 43, 44

חלקי חלקות: 4, 7, 8, 10, 11, 12, 29, 40, 41, 42, 45, 46

חלק מגוש 20305: חלקה 21 בשלמות

חלקי חלקות 19, 20

5. מסמכי התכנית: 1. תקנון זה.

2. התשריט המצורף.

6. שטח התכנית: 174.480 ד'.

7. בעלי הקרקע: פרטיים ומינהל מקרקעי ישראל.

8. נטרת התכנית: להסדיר את השימוש בקרקעות על ידי ייעוד שטחים לבניה למגורים וליעודים אחרים על-מנת לספק את צרכי השכונה.

9. יוזם התכנית: ועד אלזהראא- ועד לפיתוח שכונת עקאדה.

10. א.עורך התכנית: כליפה אברהים - מהנדס ומוודד מוסמך - אום אל פחם

ב. יועץ תחבורה: ברוך הירשברג, -מהנדס אזרחי -חיפה

11. הגדרות:

11.1. איזור: שטח המסומן בתשריט בצבע, בקווקו, בקו תחום בין

באחד מהם ובין בצירופיהם, לציון סוג ואופן השימוש

בקרקע ובבנינים המותרים באותו איזור בהתאם לתכנית זו

- 11.2. בנין : כל מבנה , בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון
כמפורט להלן :
1. כל חלק ממבנה כאמור וכל דבר המחובר אליו חיבור של קבע.
 2. קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.
- 11.3. מבנה עזר : מבנה ששמושו אחסון וחניה.
- 11.4. דרך : כמשמעותה בחוק התכנון והבניה . 1965
- 11.5. חלקה : חטיבת קרקע המוגדרת במפת גוש בתור שכזו והרשומה בלשכת רשם המקרקעין .
- 11.6. מגרש בניה : חטיבת קרקע מותחמת , אשר תכנית זו מתירה בה בניה .
- 11.7. קו בנין קדמי : המרחק הקצר ביותר בין קו הבניין לבין גבול הדרך או השביל הגובלים במגרש .
- 11.8. אחוז בניה : פרושו היחס בין שטח הבניה של כל חלקי הבנין (למעט שטח מבני עזר וחניה) לבין שטח מגרש הבניה באחוזים .
12. שמוש בקרקעות ובבנינים :
- לא ישמשו כל בנין או קרקע בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצא הבנין או הקרקע .
13. באור סימנים :
1. גבול התכנית - קו כחול עבה
 2. אזור מגורים א' - שטח צבוע כחום .
 3. אזור מגורים צפוף - שטח צבוע צהוב .
 4. אזור מבני ציבור-שטח צבוע חום ומתוחם בקו חום כהה .
 5. א. מס' חלקה רשומה - מספר מוקף בעיגול ירוק .
ב. מס' חלקה רשומה לבטול - מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע .
 6. א : גבול חלקה רשומה - קו ירוק .
ב : גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקוטע .
ג : גבול מגרש מוצע - קו שחור .

7. א. שביל משולב מוצע- רצועה צבועה ירוק ואדום לסירוגין
- ב. שביל משולב קיים-רצועה צבועה אדום וחום לסירוגין
8. שביל להולכי רגל-רצועה צבועה ירוק
9. דרך מוצעת או הרחבת דרך-רצועה בצבע אדום
10. דרך קיימת רצועה בצבע חום
11. דרך לביטול-קיים אלכסוניים מקבילים בצבע אדום על רקע האדום.
12. שטח ספורט- שטח צבוע ירוק ומותחם בקו חום.
13. מבנה להריסה-מבנה צבוע צהוב על רקע דרך
14. חניה צבורית-שטח צבוע אדום מקורקו בקיים-אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק
15. שטח צבורי פתוח-שטח צבוע ירוק
16. פרטי רוזטה :
א. מספר דרך/שביל- מספר כתוב ברבע העליון של עיגול/מעוין
ב. רחב דרך/שביל- מספר כתוב ברבע התחתון של עיגול/מעוין
ג. קו בניין קדמי- מספר כתוב ברבעים הצדדיים של עיגול / מעוין.
14. רשימת התכליות

א- אידור מגורים א : שטח צבוע כתום על גבי התשריט

1. השימושים המותרים : מגורים , חינוך , בריאות , דת , חברה , תרבות , שטח פתוח
2. אחוז הבניה המותר : 60% בכל הקומות אך לא יותר מ 40% בקומה
3. מס' יח"ד לדונם : 6 יח"ד לדונם
4. מס' הקומות המירבי : 2 קומות
5. שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר או כפי שקיים
6. מס' מבנים על מגרש : במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרווח בין הבניינים יהיה לפחות 6 מ' במגרשים ששטחם עד 600 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד בלבד
7. מרווחי בנין :
- מרווח בנין קדמי : כמסומן על גבי התשריט , ובמקומות שאינן מסומן
מרווח בנין צדדי=3 מ'
מרווח בנין אחורי= 4 מ'

8. מבני עזר : תותר הקמת מבני עזר ששמושם אחסון או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נוסף , תותר הקמת מבנה עזר נפרד אחד בלבד לכל בנין ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר לכל דירת מגורים אחת .

ב- אזור מגורים צפוף : שטח צבוע בצבע צהוב על גבי התשריט .

1. השימושים המותרים : כמו באזור מגורים 1 .
 2. אחוז הבניה המותר : 80% בכל הקומות אך לא יותר מ 50% בקומה .
 3. מס' יח"ד לדונם : 8 יח"ד לדונם .
 4. מס' הקומות המירבי : 3 קומות או עד 4 קומות באופן ששתי הקומות העליונות מהוות דירה דו מפלסית אחת .
 5. שטח מגרש מינימלי : 250 מ"ר או כפי שקיים .
 6. מס' מבנים על מגרש : תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שמירת אחוז הבניה : המרווח בין הבנינים יהיה לפחות 4 מ' .
 7. מרווחי בנין :
- מרווח בנין קדמי : כמסומן על גבי התשריט , וכשאינו מסומן 3 מ' .
מרווח בנין צדדי ואחורי : 3 מ' .

ג- אזור למבני צבור : שטח צבוע בצבע חום על גבי התשריט ומותחם

בקו חום כהה .

1. השימושים המותרים : בניני ציבור שאינם בעלי אופי מסחרי כגון : בתי ספר, גני ילדים, בתי אבות, ספריות צבוריות וכו' .
 2. אחוז הבניה המותר 80% בכל הקומות .
 3. מס' קומות מירבי : 3 קומות .
 4. גודל מגרש מינימלי 9 בהתאם לדרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה .
 5. מס מבנים על מגרש : בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית .
 6. מרווח בנין :
- מרווח בנין קידמי = 5 מ'
מרווח בנין צדדי = 4 מ' .

מרווח בנין אחורי = 5 מ"

ד- אזור ספורט : שטח צבוע בצבע ירוק מנתחם בקו חום

1 השימושים המותרים: הקמת מיבני ספורט, אולמות ספורט, מגרשי ומתקני ספורט עם הבניינים הנלווים אליהם.

2. אחוזי בניה ושאר הדרישות הנכונות הבניה יהיו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ה- שטח צבורי פתוח (ש.צ.פ.): שטח צבוע בצבע ירוק

תאסר כל בניה למעט מתקני גן, מתקני משחקים, תחנת טרנספורמציה והעברת קווי תשתית.

15 הנחיות לחלוקת השטח והוצאת היתרי בניה :

15.1 לכל שטח חלקה אחת לפחות תיערך תכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד

מוסמך אשר תיושם בשטח, ואשר תכלול את כל המגושים המוצעים

ע"פ תכנית זו ו/או תציע חלוקת חלקות למגרשים על פי חלוקה

מוסכמת בין הבעלים, תשריט החלוקה ייחתם ע"י בעלי זכות

בנכס ואחר כך יובא לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כל

זוה בטרם תדון הוועדה בבקשה להיתר בניה בשטח זה.

15.2 לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מעודכנת של המגרש

נשוא הבקשה (מפה מצבית) הערוכה ע"י מודד מוסמך והתואמת את

תשריט החלוקה כאמור בסעיף 15.1.

15.3 השטחים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטחים

ציבוריים פתוחים) יופקעו ע"פ סעיפים 188-189 לחוק ויירשמו

על שם עיריית או-אל-פחם.

15.4 בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר

שתיחתם ע"י בעל הנכס.

15.5 על אף האמור לעיל לוועדה המקומית תהיה הסמכות לאשר חלוקה

השונה באופן לא מהותי לעומת תכנית זו ובפרט שלכל מגרש תהיה

גישה מדרך ציבורית.

15.6 רישוי מבנים קימים שהוקמו ללא היתר.

(א) מבנים קימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר,

חיבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוד ששה

חודשים מיום החילתה של תכנית זו .

(ב) לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר מתן תוקף לתכנית זו אם יש בהם משום חריגה מהוראותיה .

(ג) לגבי מבנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתכנית זו יחולו הוראות אלה .

(1) מבנה קיים הנמצא באזור המיועד לבניה על-פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר הקומות, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו .

רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה .

(3) מבנה קיים כנ"ל החורג לקו בניין קדמי , רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שאין חריגה לתחום הדרך .

(4) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי בניה החורגים מהוראות תכנית זו .

16. היטל השבחה : היטל השבחה יגובה כחוק.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. 17 . לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל

עיליים , בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין , לחלק הבולט ו'או הקרוב ביותר של המבנה :

מ' 2	מרשת מתח נמוך
מ' 5	מקו מתח גבוה 22 ק"ו
מ' 9,5	מקו מתח עליון 110-150 ק"ו

2. 17 . אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק

הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלו .

3. 17 . כמו כן אין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

16 . בצוע קטע הדרך מס' 3 בשטחים הנמצאים בהם קברים בעת אישור תכנית זו יותר אך ורק בתאום עם שלטונות הדת האחראים לבתי קברות .

19. אין לבצע כריתת עצים בתחום התכנית ללא קבלת היתר מהק"קל

ותשלום פיצויים עבור העצים המבוקשים לכריחה.

עם הכניסה לשלב הביצוע תיעשה דרך בגבול החדש של היער שיווצר

כתוצאה מכריתת העצים וזאת במימון עיריית אום-אל פחם.

20. מים: אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים המרכזית של הרשות

המקומית.

21. ביוב : הפתרון לביוב יהיה בהתאם להוראות הל"ת תיקון, 1992,

עד אשר תוקם מערכת ביוב מרכזית ניתן להתיר בניה חדשה של עד 2

יחידות דיור במגרש כאשר הפתרון לביוב יהיה במסגרת מערכת ביוב

מיקומית של בורות סופגים ובורות רקב באישור משרד הבריאות ועל

חשבון הבעלים.

בניה חדשה של מעבר לשתי יחידות דיור במגרש תותר רק בתנאי שהמגרש

יחובר למערכת הביוב המרכזית.

22. חניה לוח שיעורי החניה להלן, בסמכותה של הועדה המקומית להוציא

היתרי בניה שלא בהתאם ללוח שיעורי החניה להלן רק אם יקבע

מהנדס הועדה כלי התנאים הפיזיים ו/או התפעולתיים במגרש או

בסביבתו המיידית אינם מאפשרים התקנת מקומות חניה בשיעור

הנדרש.

לוח שיעורי חנייה

התכלית	מקום חנייה אחד	חנייה תפעולית
מגררים בית בורד בית דר משפחת בית משרתף	ככל דירה	איך
חנירות עד 200 מ"ר	40 מ"ר	איך
חנירות מעל 200 מ"ר	30 מ"ר	מקום למשאית לכל 300 מ"ר
משרדים, בנקים, מעבדות, תעשייה עתידת מדע.	40 מ"ר	איך
מסעדות, בתי-קפה, מועדונים.	10 מ"ר מהשטח המיועד לקהל	איך

ח ת י מ ו ת



עורך התכנית

מל"מ אבראם
16042

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 240-11

הומלץ להפקדה

ביום 10.1.85

יושב ראש הועדה

10/1/85

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 240-11

הומלץ למתן תוקף

ביום 27.12.92

108

הינו שרף

מ.ר 20347

יושב ראש הועדה

משרד המגורים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 240/11

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.10.93 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 240/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4030

ביום 6.8.92

הודעה על אישור תכנית מס' 240/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4349

ביום 16.11.95