

הגדרה על אישור תכנית מס' 1219 (ג)  
 יורסמה בילקוט החפצות  
 ביום

32747

הודעה על הפקדת חזנית מס' 1219/86  
 יורסמה בילקוט חפצות מס' 3837  
 ביום 12.1.91

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

התכנית  
 אישור

מחוז : חיפה  
 נפה : חדרה  
 מרחב תכנון מקומי : עירון  
 עיר : אום אל פאחם

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוס' הליכי תכנון ובניה (הוראה שעה) התש"ן 1990  
 הפקדה ותכנית מס' 1219/86  
 הועדה לבניה למגורים (מס') 29  
 החליטה ביום 12.1.91 לאשר את התכנית.  
 מנהל מרחב תכנון

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון  
 הוועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה  
 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן  
 הוראות חוק זה חלות עליה.

שינוי תוכנית מתאר גלילת ג/400 - ענ/217 (ב.מ.)

נבעת אל באטן, אום אל פאחם

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוס' הליכי תכנון ובניה (הוראה שעה) התש"ן 1990  
 הפקדה ותכנית מס' 1219/86  
 הועדה לבניה למגורים (מס') 29  
 החליטה ביום 12.1.91 לאשר את התכנית.  
 יור הועדה לבניה  
 לכפרים

גוש 20312 : חלק חלקה 20  
 גוש 20344 : חלקות בשלמות 1-10, 12, 13  
 גוש 20340 : חלקות בשלמות 33-43, 49-52, 54-58, 70  
 חלק מחלקה 53  
 חלקי חלקת (דרכים) 61, 62, 63, 64, 66

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.  
 יוזם ומגיש התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה.

עורך התוכנית : דב צ'רנוברודה אדריכל ובונה ערים  
 גאולה 11 חיפה - 33198, 04-8624872

יועץ תחבורה : ברוך הרשברג, מהנדס אזרחי  
 טשרניחובסקי 35, 04-8337119  
 מהדורת נובמבר 1996, למתן תוקף

## 1.1 שם וחלות

א. תוכנית זאת תקרא: שינוי תוכנית מתאר גלילית ג/400 (מחוז חיפה) גבעת אל באטן, אום אל פאחם, (להלן: תוכנית זאת).  
ענ/217. (ב.מ.) היא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת.  
ותוכנית נקוד מנחה (נספח 1).

ב. נספחים לתוכנית המהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

נספח 1 - תוכנית ניקוז מנחה.

נספח 2 - תוכנית ביוב.

נספח 3 - תואי דרך מס' 34 (ח' 63 גוש 20340 - דרך רשומה).

## 1.2 יחס לתוכניות אחרות

1.2.1 תוכנית זאת מהווה שינוי לתוכניות דלהלן:

בתחומה היא מבטלת אותן ובאה במקומן.

- א. תוכנית מס' ג/400 - תוכנית מתאר לאזור הגלילי - מחוז חיפה. פורסמה למתן תוקף: י"פ מס' 989 מיום 10.1.1963.
- ב. תוכנית מס' ג/470 - תחום בנייה אום אל פאחם. פורסמה למתן תוקף: י"פ מס' 1150 מיום 14.1.1965.

ד. "תרש"צ מס' 1/25/3 (חוק רישום שיכונים ציבוריים הוראת

שעה תשכ"ד 1964) אשר אושרה ב-15.3.83.

ה. תוכנית ב/764 - אזור תעשייה, גוש 20340 חל 62, 50. י"פ 2393 7.7.1977.

1.2.2 התוכנית מאמצת את תוכנית מפורטת מס' ג/789 בית ספר איזורי

אום אל פאחם.

פורסמה למתן תוקף: י"פ מס' 2296 מיום 17.2.1977 עמ' 86.

במקרה של סתירה בין הוראות התוכנית הנ"ל לתוכנית זאת,

תקבענה הוראות תוכנית זאת.

### 1.3 זיהוי מקום וקואורדינטות

א. גבעת אל באטן - דרום מערב לצומת הכניסה לאום אל פאחם מדרך עירון - דרך מס' 65. צפונית מגרעין היישוב אום אל פחם.

#### ב. קואורדינטות

מזרח: 164 750	צפון: 215 500
מערב: 164 000	דרום: 214 500

### 1.4 מטרת התוכנית

1.4.1 הסדרת השימוש בקרקעות תחום התוכנית על ידי שינוי ייעודם

החקלאי ליעודים המצויינים להלן:

א. צורכי ציבור: דרכים, שבילים, משטחי ציבור פתוחים,

מבני ציבור ומוסדות חנוך ומרכז תחבורה עירוני.

ב. הסדרת היתר לבניה הקימת, למעט בקרקע חקלאית.

ג. למגורים.

ד. למסחר ומלאכה.

1.4.2 שינוי היעוד החקלאי של הקרקע בתחום התוכנית מפורש בשתי

גזרות תכנון, כמפורט להלן ומצויין בתשריט:

א. גזרת תכנון הכוללת חלוקה: (שטח הכולל חלוקה).

ב. גזרת תכנון שאינה כוללת חלוקה: (שטח מותנה בתוכנית

חלוקה).

### 1.5 טבלת הקרקעות הכלולות בתוכנית

גוש	חלקה		בעלות		תוכנית מפורטת ללא חלוקה	תוכנית מפורטת כוללת חלוקה
	בשלמות	חלקים	מ.מ.י	פרטיים		
			דונם	דונם	שטח דונם	שטח דונם
20312		20	0.250	0.250	0.250	
20344	10-1		17,300	17,300	17,300	
	13-12		4,000	4,000	4,000	
20340	40-33		47,514	47,514	47,514	
	43, 42		5,471	5,471	5,471	
	41					1,554
	49	70		10,455		10,554
	50					17,167
	51					5,165
	52					153,070
	54			3,500		3,500
	58-55			39,459		39,459
						1,783
		53				10.312
		66, 64-61 דרכים				
						203,256
			127,949	189.051	113,744	317
			דונם	317	דונם	דונם
	תחום	תוכנית				
	סה"כ					

### 1.6 בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

### 1.7 יוזם ומגיש התוכנית

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה.

### 1.8 עורך התוכנית

דב צ'רנוברודה אדריכל ובונה ערים  
גאולה 11 חיפה - 33198, 04-8624872

### 1.9 יועץ תחבורה

ברוך הרשברג מהנדס אזרחי  
טשרניחובסקי 35, 04-8337119.

## 2. מקרא הסימונים בתשריט

קו כחול בהיר עבה.	גבול התוכנית
קו כחול כהה מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
שטח מקווקו אנכית תחום שחור בצבע התשריט.	שטח מותנה בתוכנית חלוקה
קו ירוק, ספרות תחומות עיגול ירוק.	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו וספרות בצבע התשריט.	גבול מגרש ומספרו
קוי אדום מקבילים אלכסונית.	דרך לביטול
שטח צבוע כתום.	אזורים מגורים "א"
שטח צבוע תכלת.	אזור מגורים "ב"
שטח צבוע צהוב.	אזור מגורים "ג"
שטח צבוע אפור תחום סגול.	אזור מסחרי מותר במלאכה
קו רחוב צבוע סגול.	חזית מסחרית
שטח מפוספס פסי אפור/חום	מרכז תחבורה (לתכנון בעתיד)
לסירוגין תחום סגול.	מרכז שכונתי מסחרי
שטח מפוספס פסי אפור/צהוב לסירוגין	מבני ציבור, מוסדות חינוך
שטח צבוע חום בהיר תחום חום.	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק בהיר.	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע חום.	דרך מוצעת
שטח צבוע ורוד.	דרך משולבת
שטח ירוק/ורוד לסירוגין תחום אדום,	שביל הולכי רגל
סימול - מעוין אדום.	
שטח ירוק/ורוד לסירוגין.	
סימול משושה.	
פסי ירוק מקבילים אנכית.	קרקע חקלאית

### 3. הוראות כלליות

#### 3.0 כללי

##### א. השטחים הכוללים חלוקה

ההוראות הכלליות (פרק 3 כאן), התניות הבניה המותרת (ס' 3.3 להלן), רשימת התכליות והשימושים המותרים (פרק 4 - להלן), חלים על השטחים הכוללים חלוקה למגרשים, המותרים לבניה עפ"י תוכנית זאת.

##### ב. השטחים שאינם כוללים חלוקה

הבניה בחלקה שאינה כוללת חלוקה, תותר לאחר שתאושר תוכנית חלוקה לחלקה, הכפופה להוראות הכלליות (פרק 3 כאן) התניות הבניה המותרת (ס' 3.4 - להלן), רשימת התכליות והשימושים המותרים (פרק 4 - להלן), כאמור עפ"י תוכנית זאת.

#### 3.1 מבנה עזר

א. השימושים המותרים למבנה עזר - מבנה למטרות שרות יהיו מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי.

חישוב השטח למבנה עזר למטרות שרות יהיה כאמור בסעיף 3.4 ב' - חישוב שטח הבניה להלן.

ב. גודל מבנה עזר לא יעלה על 25.0 מ"ר ליח"ד.

ג. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר. מיקומה יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי, במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן, ולא יותר בתחום המרווח הקדמי, הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש הכל במבנה אחד.

### 3.2 חלוקת מגרשים

- במסגרת תוכנית חלוקה רשאי בעל הקרקע להציע חלוקת מגרשים שונה בגבולות החלקה הרשומה בתנאים הבאים: (ראה ס' 3.3 להלן).
- א. שטחים לצורכי ציבור אשר הוטלו עפ"י תוכנית זאת יופרשו מאותה החלקה כחוק. יירשמו ויועברו ע"ש הרשות המקומית.
  - ב. לא יפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות, ולא ישונו דרכי הגישה לחלקות אחרות, כמסומן בתשריט ונגזר מהוראות תוכנית זאת.
  - ג. לא ישונו הוראות השימוש המוגדרות ברשימת התכליות, מסומנות בתשריט ונגזרות מהוראות תוכנית זאת.

### 3.3 מספר מבני מגורים מותר בחלקה/מגרש

- באזורי מגורים על כל חלקה/מגרש ששטחם קטן מ-600 מ"ר לא תורשה בנייתן של יותר ממבנה אחד.
- בחלקה/מגרש ששטחם גדול מ-600 מ"ר תורשה בנייתם של שני מבני מגורים נפרדים או בנייתו של מבנה אחד נוסף למבנה קיים בתנאים כדלקמן:
- א. סך של שטחי הבנייה של כל המבנים לא יעלה על המותר בתוכנית.
  - ב. המרחק בין כל שני בנינים במגרש יהיה לפחות 6.0 מטרים.
  - ג. המרווחים מדרך גובלת יהיו כמסומן בתשריט או עפ"י לוח האזורים, המרווח הגדול מבין שניהם.
  - ד. המרווחים הצידדיים יהיו 3.0 מטרים.
  - ה. המרווח האחורי יהיה 4.0 מטרים.
  - ו. מתן היתר בנייה למבנה שלישי או יותר מותר מותר באישור תוכנית חלוקה כחוק.

### 3.4 התניות הבנייה המותרת

#### א. כפיפות לתכליות והגבלות

הבנייה המותרת על מגרש כפופה לסוג שנקבע ברשימת התכליות פרק 4 להלן, ולהגדרות בטבלת ההגבלות פרק 5 להלן, עפ"י האזורים השונים.

#### ב. חישוב שטח הבניה

1. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו, (לאחר ההפרשות לצרכי ציבור).

2. חישוב שטח הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב 1992.

3. מבנה עזר לשטחים למטרות שרות, כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה הנ"ל.

#### ג. תוכנית מדידה

לא יוצא בתחום התוכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה או לאזור אחר המותחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך. חתומה ע"י כל בעלי הזכויות בקרקע ומפרטת את הדרכים, שטחי הציבור והחלוקה למגרשים כמוצגת בתוכנית זאת. הוועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בסימון המגרשים בהתאם בסעיף 3.2 לעיל (חלוקת מגרשים).

#### ד. הפקעה ורישום

השטחים שנועדו עפ"י תוכנית זאת לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית אום אל פחם.

#### ה. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

#### ו. הכשרת דרכים

היתר בניה מותנה בביצוע דרכים כמפורט: ס' 3.17 ב' להלן.



### 3.5 שטח מגרש מזערי

- א. לא תותר בנייתו של מבנה על מגרש ששטחו קטן מהנגזר בטבלת ההגבלות ורשימת התכליות לאזורים השונים.
- ב. למרות הנאמר לעיל תותר בניית מבני מגורים, טוריים צמודי קרקע במגרשים; שגודלם הינו 250 מ"ר לפחות, עפ"י תוכנית-בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

### 3.6 מרווחי בניה

- א. מרווחי בניה קדמיים כמפורט בתשריט.
- ב. מרווחים צידיים ואחוריים כמפורט בתשריט.
- ג. במגרשים פינתיים המרווחים יהיו, קדמי וצידי בלבד. בסמכות הוועדה המקומית לקבוע קוי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראייה תקין בצומת הסמוך.
- ד. במבנים טוריים באזורי מגורים "א", "ב" יותר מרווח צידי אפס לקירות גמלון אטומים, עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה - המקומית.

### 3.7 מקלטים

פרט לבנייה קיימת יהיה כל מבנה חייב בהקמת מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

### 3.8 חנויות ובתי מלאכה

לא יפתחו חנות או בית מלאכה ולא יעסקו במלאכה או במסחר אלא במקום שאושר לתכלית זו.

### 3.9 אישור בנייה בקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר לבניה או לחלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר הבנייה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט כדלהלן. בקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה:

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתח עליון עד 22 ק"ו 2 מ'

בקו מתח עליון עד 220 ק"ו 8 מ'

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'

לא תותר בנייה כלשהי מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

### 3.10 ניקוז מי גשמים

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע עפ"י תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. (ראה תוכנית ניקוז מנתה - נספח 1).

### 3.11 אספקת מים

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

### 3.12 הרחקת אשפה

סידורי רכוז האשפה והרחקתה יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית באישורו.

### 3.13 ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ו/או ירוקנו לבורות ביוב. על חשבון בעלי המגרשים, עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית. לא יוצא היתר בנייה ללא חיבור המגרש לביוב מרכזי. ע"פ ת. ביוב לאתר (ראה נספח מס' 2 - תוכנית ביוב).

### 3.14 כיבוי אש

כל היתר בנייה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורם.

### 3.15 גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.80 מטר, ייבנו מחומרים כגון רשתות וסככות פלדה, בטון, אבן, עץ בתוכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

### 3.16 חובת התקנת גדר בקו רחוב

- א. על מבקש היתר הבנייה להקים, עד תום הבנייה המבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר על פי תוכנית זאת. הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ- 0.60 מטרים.
- ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו אתר לבנין ציבור או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם על - קו הרחוב המאושר. אי הקמת גדר כאמור, תהווה סטיה מהיתר הבנייה.
- ג. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף 3.16 א' דלעיל, במקרה של מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית חנויות.

### 3.17 ביצוע דרכים

- א. הדרכים הכלולות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י יוזם התוכנית ועל חשבון בעלי הקרקע בהתאמה יחסית לגודל הקרקע שבעלותם. עפ"י תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

## ב. התניית היתר בביצוע דרכים

מתן היתר בניה בתחום התוכנית למגרשים שחזית קו רחוב פונה אליהם, מותנה בפריצת דרכים כמפורט:

1. דרך מס' 32 - לכל אורכה בתחום התוכנית.

2. דרך מס' 34 - לכל אורכה בתחום התוכנית.

## ג. הגדרת התחלת ביצוע התוכנית

תחילת ביצוע התוכנית כמוגדר בחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן - 1990, תחשב כפריצת הדרכים כנ"ל (ס. 3.17 ב').

## 3.18 דרכים

א. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו. הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר.

הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.

ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פניתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.

ג. הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.

ד. בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.

ה. לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט

לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.

ו. חרף האמור בסעיף 3.18 ה', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר בשטח דרך, הקמת מתקנים למטרת רהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.

ז. חרף האמור בסעיף 3.18 ה', יותרו קוי שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'), בשטח דרכים, כפוף לתקנות התכנון

- והבניה (עבודה ושימוש הטוענים היתר) תשכ"ז - 1967.
- ח. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- ט. דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- י. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קוי שרות תת קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יא. עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הועדה המקומית, או מטעמה, רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.
- יב. לא תותר כניסה למרכז תחבורה דרך דרכים מס' 2 ו-7.
- יג. התווית דרך 34 ביחס למבנים הקיימים ולגבולות החלקות יהיו עפ"י נספח 3 - תוי דרך מס' 34).
- יד. קטע דרך מס' 32 מדרום לצומת עם דרך מס' 35 לא יבוצע בפועל, כל עוד לא אושרה תוכנית לשכונה הגובלת ממערב שתציג את המשך הדרך לע.א. שבאב.

### 3.19 חניה

- א. על מבקש היתר בנייה להתקין על חשבון, בתחום המגרש, מקומות חנייה בשעורים המפורטים עפ"י התקנות שבחוק התכנון והבנייה.

### 3.20 תנאים למתן היתר למבנים קיימים ללא היתר

- א. כל מבנה קיים חייב בהיתר כחוק.
- ב. מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בנייה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה.

ג. לאחר היכנס תוכנית זאת לתוקפה, תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לתת היתרי בניה למבנים קיימים שהוקמו ללא היתר, בתנאי שהם תואמים את השימושים המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תוכנית זאת, וכל זאת למעט מבנים הנמצאים בקרקע חקלאית.

### 3.21 בניינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית

- א. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תוכנית זאת, אך חורגים מהוראות התוכנית, מבחינת שטח הבניה, תכנית קרקע מותרת ומספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג - מתאים לאופי הבנייה בסביבתו.
- ב. בניינים קיימים כנ"ל, אך החורגים במרווחים הצידיים והאחוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
- ג. בניינים קיימים כנ"ל, אך החורגים לקו בנין קדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.
- ד. האמור בס' א, ב, ג לעיל; למעט מבנים קיימים על קרקע חקלאית.

### 3.22 מבנים להריסה

- א. במקרה של בקשה לתוספת בנייה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית מפורטת, יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסתו ע"י מבקש ההיתר, של החלק החורג לתחום הדרך.
- ב. בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית מפורטת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה, בלבד שמולאו הוראות סעיף קטן ג' להלן.
- ג. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך המיועדת כחוק ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

## 4. רשימת התכליות

### 4.1 אזור מגורים א' (כתום)

מגורים חד ו/או דו-קומתיים, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת. (2.20 מ' גובה נקי). שטח מזערי של מגרש - 500 מ"ר, או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט, הקטן מביניהם או 250 מ"ר בבנייה טורית עם קיר משותף. אחוז בנייה מותר כולל, בשיעור של 60% משטח המגרש. אחוז בניה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש. בניה טורית כנ"ל מותרת בתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. מסחר קמעונאי בקומת קרקע במקומות המותרים לכך כמצויין בתשריט כחזית מסחרית, מותרת בסידור חניה נאות בהתאם. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומה ושטח בהתאם, בהתאמה לאופי הבניה בסביבה.

### 4.2 אזור מגורים ב" (תכלת)

מגורים מבנים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי) או ארבע קומות, ללא קומת עמודים מפולשת. שטח מזערי מותר של מגרש - 500 מ"ר, או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט, הקטן מביניהם, או 250 מ"ר בבנייה טורית, עם קיר משותף אחוז בנייה מותר כולל בשיעור של 90% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש. בניה טורית כנ"ל מותרת בתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. מסחר קמעונאי בקומת קרקע במקומות המותרים לכך ומצויינים בתשריט כחזית מסחרית, מותרת בסידור חניה נאות בהתאם. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומה ושטח בהתאם, בהתאמה לאופי הבניה בסביבה.

שיעור חניה עפ"י טבלת חניה ס. 3.19 לעיל.

ק.ש. 6 - מסחר קמעונאי, שירותים ומלאכה צרכנית

א. שימושים מסחריים, שירותים ומלאכה המיועדים מטבעם לשרת את האוכלוסיה הגרה בסביבה הקרובה: מסחר קמעונאי: מזון, ומוצרים אחרים, שירותים אישיים, משרדים, מלאכה צרכנית, מזנונים, מסעדות, קיוסקים ובתי קפה, דואר ובנקאות.

חניונים לרכב פרטיים ו/או ציבוריים תחנות שרות ותדלוק מטיפוס א' עפ"י ת.מ.א 18 - תחנות דלק.

ב. אין להתיר שימושים הנזקקים למתקנים הפולטים מזהמים לאויר ולמנועים הצורכים עומס העולה על 10 קו"ש לעסק ו/או מנועים מעל 10 כו"ס: לתהליכי ייצור היוצרים עוצמת רעש מעל רמה של 70 דציבל (מדוד במרחק של שלושה מטר ממקור הראש ללא מיסוך).

הוועדה המקומית רשאית להתיר שימושים אלה במידה ותשוכנע בביצוע התקנות אקוסטיות נאותות עפ"י תכנון הנדסי ואקוסטי מקצועי-רשוי.

ג. בחנויות בשר, עופות, דגים תאסר כל שחיטה, מריטה, ניקוי איברים פנימיים ופשיטת עור.

ד. היתר בניה מותנה באישור תוכנית בינוי על-ידי הוועדה המקומית עפ"י הנחיות ובאישור הרשויות המוסמכות מעת לעת.

היתר לק.ש. 6 מותנה בהתקנת מתקן לאצירת פסולת ע"ח המבקש, במקום שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

4.6 אתר למרכז תחבורה עירוני (פסיחום/אפור לסירוגין תחום סגול)

השטח מיועד למרכז תחבורה עירוני מותנה באישור תוכנית מפורטת הכוללת בינוי והסדר גישה לאתר. לא תותר כניסת רכב לאתר דרך דרכים מס' 2 ודרך מס' 7. (ראה ס' 3.18 - י"ב).



### 4.3 אזור מגורים "ג" (צהוב)

מגורים במבנים בני 2 קומות מעל 6 קומות מדורגות, או ארבע קומות ללא קומת עמודים מפולשת. שטח מזערי מותר של מגרש - 800 מ"ר. אחוז בנייה מותר כולל של 100% משטח המגרש, אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 50% משטח המגרש. מבנה המכיל יותר מארבע קומות מדורגות מחייב אפשרות כניסה מדרך עליונה ומדרך תחתונה. מסחר קמעונאי בקומת קרקע במקומות המותרים לכך ומצויינים בתשריט כחזית מסחרית, מותרת בסידור חנייה נאות בהתאם.

### 4.4 אזור מסחרי מותר במלאכה (אזור תחום סגול)

אזור מותר במסחר לסוגיו, משרדים, שירותים, עיסוקי זמן פנוי, מלאכה צרכנית הניתנת להפעלה באולמות סגורים ללא הטרדת הסביבה. גודל מגרש מזערי - 600 מ"ר. אחוז בנייה מירבי מותר במגרש - 100% שטח בנייה מירבי מותר בקומה - 50% מספר קומות מירבי מותר - 3 קומות גובה מבנה שלא יעלה מעל 12.00 מטר.

### 4.5 מרכז שכונתי (מסחרי)

מסחר קמעונאי, שירותים ומלאכה צרכנית, שירותי ציבור שכולנתיים יחד עם שימוש למגורים כמפורט בס' 5.6 בתוכנית מתאר א.א. פתח ענ/120, ק.ש. 6 - מסחר קמעונאי, שירותים ומלאכה צרכנית (ראה להלן בסעיף זה).

מבנים בני 4 קומות ללא היתר לק. עמ. מפולשת, שטח מזערי מותר של מגרש - 800 מ"ר. אחוז בניה מירבי כולל 100% משטח המגרש. אחוז בניה מירבי מותר בקומה - 50% משטח המגרש.

## 4.7 שטחים ציבוריים

### 4.7.1 אזור למבני ציבור וחינוך (חוס מותחם חוס כהה)

שירותי ציבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות ושטחים פתוחים.  
גודל מגרש מזערי עפ"י הנחיות הרשויות הנוגעות לאחזקת השירות. מבנים בני עד שלוש קומות.  
אחוז בנייה מירבי מותר בשיעור של 80% משטח המגרש.  
אחוז בנייה מירבלי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש.  
תותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על מגרש, בתנאי והמרחק המזערי ביניהם יהיה 8:0 מטר.

### 4.7.2 אזור ציבורי פתוח

גני ומתקני משחק, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקניהם, בהם לא תותר בניה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים ולמתקני תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, ומקלטים ציבוריים.

### 4.7.3.1 שביל ציבורי פתוח

שביל ציבורי להולכי רגל וקוי תשתית הנדסית. רוחב מזערי מותר - 4.0 מטר, שיפוע מירבי חותר - 15% או מהרקות.

### 4.7.3.2 דרך משולבת

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסת רכב חד סיטרית לחנייה. מותר להעברת קוי תשתית הנדסית. רוחב מזערי מותר 8.0 מטר, שיפוע מירבי מותר 15%.

### 4.7.4 המרת שימושים ציבוריים

רשאית הרשות המקומית להמיר שימוש ציבורי פתוח לשימוש למבני ציבור וחינוך ולהיפך, באישור הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בנייה.

### 4.7.5 אזור תקלאי

השימוש באזור תקלאי כאמור בתוספת הראשונה בחוק.



**חתימות**

חתימות	חתימה	חתימה
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל		<p>החתימה</p> <p>החתימה לחברות בתנאי שטח</p>
יוזם ומגיש התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ישראל		<p>החתימה</p> <p>27 11 90</p>
עורך דב צ'רנוברודה אדריכל ובונה ערים		<p>החתימה</p> <p>25 11 90</p>
יועץ ברוך הרשברג מהנדס אזרחי		
עיריית אום אל פחם		
ועדה מקומית - עירון		

מחוז ישראל  
מנהל מקרקעי ישראל  
אגף תכנון ופיקוח