

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי עירון
 שנוי תוכנית מתאר מקומית
תוכנית מס' ען/501 עין אבראהים

שינוי יעוד בחלקות 2,3,4 בגוש 20315 בעין אבראהים והקצאת מגרש למגורים ב.

1 : שם וחלות .

1.1 תוכנית זו תקרא "שנוי תוכנית מתאר מקומית מס' ען/501 בחלקות 2,3,4 בגוש 20315 עין אבראהים והקצאת מגרש למגורים" (להלן תוכנית זו).

1.2 תוכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).

2 : יחס לתוכנית אחרות .

2.1 על השטח הכלול בתוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית המתאר של עין אבראהים וכל התיקונים והשינויים שחלו בה במידה שאינם נוגדים את הוראות תוכנית זו.

2.2 תוכנית זו מהווה שנוי לתוכניות הבאות :

- תוכנית ען/129 תוכנית מתאר עין אבראהים שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4047 מיום 08-10-92.

- ען/283 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4581 מיום 4.11.97.

3 : המקום .

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בצד הצפון מזרחי לישוב עין אבראהים כשגובלת ממזרח דרך 65 ומערב את פרויקט בנה ביתך בעין אבראהים .

4 : השטח .

שטח תוכנית זו הוא כ- 7.850 דונם בקירוב (ע"פ מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5 : חלקות קרקע .

חלקות הקרקע הכלולות בתוכנית זו הן : גוש 20315 חלק מחלקות 2,3,4 .

6 : בעלי הקרקע .

בעלי הקרקע הכלולה בתוכנית זו הם אגבריה רושדי עארף ואחרים .

7 : יוזם ומגיש תוכנית זו .

אגבריה עארף רושדי .
 אום אל פחם , מחאגנה .

8 : עורך תוכנית זו .

- אדריכל מחאמיד מוחמד תאופיק - מס' רישום 79493 .
- אלמידאן - בנין בנק דיסקונט - א.א. פחם .
- טלפקס - 06-6312752 .
- מחאגנה רסמי מוסטפא א.א. פחם , מחאגנה .
- טלפקס - 06-6312904 .

9 : מטרת תוכנית זו .

מטרת התוכנית הנה תכנון מחדש של חלק מהשטח הכלול בתחום תוכנית ענ/129 , התוכנית מציעה שינוי ביעוד קרקע מ- ש.צ.פ. לאזור לבנייני ציבור והקצאת מגרש למגורים ב- התוכנית אמצה עקרונות התוכנית ענ/283 שאושרה , לעניין קו בניין מדרך עידון ושינוי יעוד הש.צ.פ. לאתר לבנייני ציבור .

10 : עיקרי תוכנית זו .

- 10 1 שינוי חלוקה וסווג שטחים .
- 10 2 קביעת תנאים לבניה ולפיתוח .

11 : באור סמני התשריט .

- 11. 1 קו כחול עבה ----- גבול תוכנית זו .
- 11. 2 שטח צבוע באדום וירוק ----- שביל משולב מוצע .
- 11. 3 שטח מסומן בקווים ירוקים ----- שביל הולכי רגל קיים .
- 11. 4 מספר שחור ברבוע העליון של מעויין בשביל ----- מספר הדרך .
- 11. 5 מספר שחור ברבוע הצדדי של מעויין בשביל ----- קו בניין .
- 11. 6 מספר שחור ברבוע התחתון של מעויין בשביל ----- רוחב השביל .
- 11. 7 קו ירוק דק ----- גבול חלקה רשומה .
- 11. 8 קו ירוק דק מקוטע ----- גבול חלקה רשומה מוצע לביטול .
- 11. 9 קו שחור דק ----- גבול מגרש מוצע .
- 11.10 שטח צבוע בירוק ----- שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.) .
- 11.11 שטח חום מותחם בחום כהה ----- שטח לבנייני ציבור .
- 11.12 שטח המסומן בקווים אלכסוניים צבועים ירוק ----- שטח חקלאי .
- 11.13 שטח צבוע תכלת ----- מגורים ב .
- 11.14 קו אדום עבה מקוטע ----- קו בניין מדרך 65 מאושר ע"פ ענ/283 .
- 11.15 שטח צבוע בכתום ----- מגורים א .
- 11.16 שטח צבוע בצהוב מטויט באפור ----- שטח למגורים ולמסחר .
- 11.17 קו אדום דק מקוטע ----- קו בניין .
- 11.18 מרובע הכולל בתוכו נקודות ----- מבנה קיים .
- 11.19 שטח צבוע חום בהיר וירוק ----- שביל משולב קיים .

12 : שימוש בקרקע .

היתר לבנייה או לשימוש בקרקע או בבניין בתחום תוכנית זו ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 13 לגבי כל אזור .

13 : תכליות .

- 13.1 אזור מגורים ב :- מגורים במבנים בני שלוש קומות , יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת .
- 13.2 שביל משולב :- מעבר ציבורי לכלי רכב ולהולכי רגל בו לא תותר בניה פרט למתקנים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה .
- 13.3 שביל הלכי רגל :- מעבר ציבורי להולכי רגל בלבד בו לא תותר כל בנייה .
- 13.4 שטח לבנייני ציבור :- שירותי ציבור שכונתיים לחינוך , בריאות , דת , חברה , תרבות ושטחים פתוחים .

14 : חלוקה

14.1 גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתוכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט, השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות האזורים המוצעים בתוכנית זו.

14.2 היתר בנייה יוצא רק לאחר אישור תשריט חלוקה תואם לתוכנית זו וערוך ע"י מודד מוסמך.

15 : הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתוכנית זו לשבילים ולדרכים ולשטחי ציבור, מיועדים להפקעה ע"פ סעיפים 189 188 לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

16 : טבלת אזורים והוראות בנייה

מרווחים	מס' קדמי	מס' יח"ד לדונם	% שטח שירות משימוש עיקרי	מס' קומות	% בנייה בקומה	% בנייה בכל קומות	שטח מינ' למגרש	האזור
4	4	לפי תשריט	25%	3	40%	80%	1000 מ"ר	מבני ציבור
3	3	לפי תשריט	12%	3	40%	80%	400 מ"ר	מגורים ב

16.1 צורת חישוב שטח הבנייה

שטחי הבניה למטרה עיקרית ולמטרת שירות, וימדדו ויחשבו לפי הוראות תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והתרים) התשנ"ב 1992 ולפי הפרוט הבא.

אזור	שטח עיקרי	ממ"ד	אחסנה	חנייה	סה"כ שטחי שירות	שטח מותר כולל
מגורים ב	80%	2%	5%	5%	12%	92%

16.2 שטח הבנייה בקומת קרקע לא יעלה מ 40% משטח המגרש.

16.3 במגרשים ששטחם עד 0.400 דונם תותר הקמת מבנה אחד בלבד.

16.4 במגרשים ששטחם מעל 0.700 דונם תותר הקמת 2 מבנים מחוברים או בנפרד כשהמרחק ביניהם, לא יקטן מ 6 מ.

17 : עיצוב ארכיטקטוני

17.1 כללי

בבקשה להיתר בנייה יובטח עיצוב אדריכלי מגובש של כל מרכיבי הבנוי במגרש

17.2 חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפרטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בניין ייחודיים של חזיתות וגגות

המבנים.

17.3 גדרות

גדרות בחזית המגרש יכלו להיות מאבן או טיח או מכל חומר אחר, לפי אישור מהנדס

הוועדה המקומית עירון.

17.4 מתקני אשפה ישלבו בגדר החזית וע"פ אישור מהנדס הוועדה.

18 : חנייה

החנייה תהייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה, התשנ"ג ועדכונם מעת לעת.

19 : חדרי בטחון

הוצאת היתר בנייה מחייבת הסדרת חדר בטחון לכל יחידת דיור.

20 : תשתיות

20 1 ביוב

אישור תוכנית ביוב על ידי משרד הבריאות יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

20 2 ניקוז

אישור תוכנית לניקוז הגשם על ידי מהנדס ועדה מקומית יהווה תנאי להוצאת היתר

בנייה.

20 3 מים

הספקת מים למבנים ולמתקנים שבתחום תוכנית זו תהייה ממערכת אספקת המים של

ישוב עין אברהם או כל מקור אחר שיאושרו על ידי משרד הבריאות.

20 4 תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתחום תוכנית זו תהייה תת-קרקעית.

20 5 חשמל

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עליים קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא

במרחקים המפורטים להלן מקו המישור אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק

הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין פרט למבנים המותרים במעבר לקו חשמל.

שטח פתוח	שטח בנוי		
3.25 מ'	2.00 מ'	מתיל קיצוני	קו חשמל במתח נמוך
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו	
6.50 מ'	5.00 מ'	מתיל קיצוני	קו חשמל במתח גבוה
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו	
13.50 מ'	9.50 מ'	מתיל קיצוני	קו חשמל במתח עליון
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו	
25.00 מ'	20.00 מ'	מתיל קיצוני	קו חשמל במתח על
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו	

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתאום עם חברת חשמל.

21 : היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

22 : תנאים למתן היתר בנייה .
בניה ב-א.ב.צ. תהייה ע"פ תוכנית בינוי ארכטקטונית ותכלול הקמת גידור ומיגון
אקוסטי .

מ. מוחמד
הנדסה לאדרי
493
פ.א. פ.ח.ס. 12752

23 : חתימות וחותמות .

23.1 יחס ומגיש תוכנית זו :
אגבריה עארף רושדי

Handwritten signature

23.2 עורך תוכנית זו :
אדריכל מחאמד מוחמד תאופיק
מחאגנה רסמי מסטפא

Handwritten signature

ועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שיווי תכנית מתאר מס' 501
דומלך להפקדה
בישיבה מס' 139 מיום 17-9-96
ד"ר יוסף סג'א
מנהלס הועדה
יו"ר הועדה המקומית
עירון

23.3 עיריית אום אל פחם .

23.4 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - עירון

23.5 ועדה מחוזית חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
הוק הונכנו והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 501/פ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.8.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת התכנית מס' 501/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4800
מיום 7.9.99

הודעה על אישור תכנית מס' 501/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4904
מיום 25.7.00