

1  
3

3-4352

1.2.03

הועדה המקומית לתכנון ובניה

2003-02-05-5

-- מחוז חיפה --  
מרחב תכנון מקומי  
עירון

נתקבל

שינוי תוכנית מתאר מקומי מס"ע / מק / 688  
חלוקה חדשה ללא הסכמה של חלקה 52 בגוש 20405  
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 470 א.א.פחם

המקום :- א.א.פחם

בעל הקרקע :- 1 - ג'מיל אבראהים נטרללה מחאג'נה - א.א.פחם  
2 - רשות הפיתוח - קריית הממשלה - רח' פל-ים - חיפה

יחם התכנית :- אגבאריה יוסף מחמד סבאח - א.א.פחם

עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תופיק  
א.א.פחם - 30010 - מעל בנק דיסקונט  
טלפקס : 04-6312752 פל :- 053-854001

1- שם וחלות .  
 תכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' עו/מק/688 חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים של חלקה 52 גוש 20405 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית .

2- מסמכי התכנית :-  
 התכנית כוללת - תשריט בקנ"מ 1:250 - 5 דפי מלל המהווים הוראות לתוכנית, טבלאות איזון והקצאה .

3- יחס התכנית - אגבאריה יוסף מחמוד סבאח

4- בעל הקרקע :- 1 - ג'מיל אבראהים נטרללה מחאג'נה - א.א.פחם .  
 2 - רשות הפיתוח - קריית הממשלה - רח' פל - ים - חיפה .

5- עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק  
 א.א.פחם מעל בנק דיסקונט  
 טלפקס - 04-6312752

6- יחס לתכניות אחרות :-  
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית תחום בנייה א.א.פחם מס' ג/470 .

7- הקרקע הכלולה בתכנית .  
 גוש :- 20405 .  
 חלקה :- 52 .

8- מטרת התכנית :- מטרת התוכנית הינן :  
 א- חלוקה חדשה של חלקה 52 למגרשי בנייה ללא הסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א.א. (א) ס.ק. 1 .  
 ב- הקטנת קווי בניין למבנים הקיימים לפי סעיף 62/א.א. (א) ס.ק. 4. שינוי הוראות בינוי, שינוי קווי בנין ומרווחים .  
 ג- הקטנת גודל מגרש מינימלי ע"פי סעיף 62 / א . א. (א) ס.ק. 7 .

9- שטח התכנית  
 שטח התכנית הינו 2.805 דונם

10- רשימת התכליות .  
 10.1 - מגורים רגיל - בהתאם לתכנית המאושרת מס' ג/470 .

12 - זכויות והוראות בנייה .  
 12.1 - זכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתוכנית מס' ג/470 המאושרת .  
 12.2 - על אף האמור בסעיף 12.1 - גודל המגרשים לבנייה יהיה כמסומן בתשריט .  
 12.3 - חרף האמור בסעיף 12.1 - התנאים לרישוי בנינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 19 - להלן .  
 12.4 - חרף האמור בסעיף 12.1 - קווי הבניין למגרשים הפנימיים ( 3 - 52 ) , ( 2 - 52 ) יהיו צדדים קרי 3 מ' מכל צד , קו בנין קדמי וקו בנין אחורי יהיו כמסומן בתשריט .

13- היטל השבחה :-  
 היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

14- חניה :-  
 מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה

15 - זכות מעבר משותפת :-  
 תת חלקה מס' 52/5 שמופיעה בתשריט התכנית הינה זכות מעבר משותפת לכל הבעלים בחלקה ותירשם כזיקת הנאה משותפת לכל הבעלים .

16 - תנאים להוצאת היתר בנייה :-  
 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ומתן התחייבות לועדה להבטחת רישומו כולל רישום זכות המעבר המשותפת .

- 17- באור סמני התשריט :-  
 א- קו כחול עבה - גבול תכנית .  
 ב- אזור בצבע כתום - אזור מגורים רגיל .  
 ג- קו דק שחור - גבול מגרש מוצע .  
 ד- מלבן הכולל בתוכו נקודות - מבנה קיים .  
 ה- קו ירוק רציף - גבול חלקה רשומה .  
 ו- שטח עם קווים אלוכסניים בשחור על רקע אזור - זכות מעבר משותפת .  
 ז- קו אדום מקוטע - קו בניין .  
 ח - עגול ירוק מקוטע - מספר חלקה לביטול .

18 - טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
%100.00	2.805	%100.00	2.805	מגורים רגיל
%100.00	2.805	%100.00	2.805	סה"כ

19 - רישוי מבנים קיימים :-  
 א- מבנים הקיימים ברקע התשריט החורגים מהוראות תוכנית זו לקווי בנין , בתכנית קרקע תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהחריגה הנ"ל אינה פוגעת באופי הסביבה .  
 ב- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין שטחי הבנייה החורגים מהוראות תוכנית זו .  
 ג - כל בנייה חדשה בתחום התכנית תהיה ע"פי הוראות תכנית זו .

20 - חלוקה ורשום :-  
 א - התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה ללא הסכמה על פי סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה .  
 ב- גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים 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- בעלי הקרקע יכינו תוכנית חלוקה אשר תועבר לרישום בלשכת רישום מקרקעין .  
 ה - המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי המגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתוכנית

21 - צורת חישוב אחוזי הבנייה :-  
 חישוב אחוזי הבנייה יהיה על פי תקנות התכנון והבנייה , חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים ( תשנ"ב 1992 ) .

22 - ביוב מים וניקוז וסילוק אשפה :-  
 22.1 - ביוב :-  
 סילוק הביוב של המבנים יהיה על ידי התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות המוסמכת .

22.2 - מים :-  
 אספקת מים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ועל פי היתר מהועדה המקומית .

## 22.4 - ניקוח :-

- א. הועדה המקומית רשאית להודות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוח הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר, כמוכן רשאית היא למנוע הקמת גדר בין מגרשים אשר עלולה לגרום להפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי מי הגשמים ינוקזו אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול.
- ב. אין לנקז מי גשמים מגגונים, ממרפסות ומאדניות בזרבוביות אלא בצנורות מחזבים סמויים.
- ג. פתרון הניקוח יהיה על פי תכנית מאושרת על ידי רשות הניקוח.

## 22.5 - טילוק אשפה :-

כל בעל מגרש בנוי וכל מבקש היתר יתקין במגרשו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הרשות המקומית טילוק האשפה ייעשה על ידי הרשות המקומית.

## 23 - חשמל :-

- 1 - לא יינתן היתר בניה לבנין או 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים-1.6 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 חברת החשמל ..

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

1. יחס התוכנית.  
אגבאריה יוסף מחמוד סבאח

*[Handwritten signature]*

2. עורך הבקשה  
אדריכל מחמד מאופיק.  
משרד הנדסה ואדריכלות  
מ.מ. 79493  
מهندس معماري  
06-6312752

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 688
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית עירון  
הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 688  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 2/11 ביום 18.8.02  
*[Signature]*  
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 688
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית עירון  
אישור תכנית מס' ען/מק/ 688  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2/17 ביום 29.12.02  
*[Signature]*  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה