

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי – עירון**

**שינוי תכנית מתאר מס' ענ/ 495**

- שינוי לתכנית מתאר ג- 400  
- שינוי לתכנית מתאר ענ- 381

**הוראות התכנית**

**1. פרק א' - התוכנית**

**א. יוזם התכנית :**

עיריית אום אל-פחם , אום אל-פחם 30010 , טל : 04-6312575

**ב. עורך התכנית :**

ג'יסאן עבד אלחי מהנדסים & יועצים בע"מ

רחוב יפו 48 , טירה 44915 , ת.ד. 4433

טל : 09-7935920 פקס : 09-7932012

**ג. המקום**

מחוז : חיפה

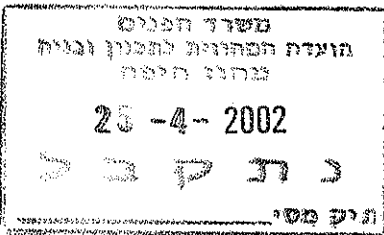
רשות מקומית : עיריית אום אל-פחם , אום אל פחם 30010

**ד. שם התוכנית :**

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מקומית מס' ענ/ 495 , הנקראת (דרך אלקאדסיה)  
בשכונת עין גיראר באום אל-פחם .

**ה. תחולת התכנית :**

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט .



ו. מסמכי התוכנית :

תוכנית זו כוללת :

- הוראות התוכנית ( 6 דפים ) .
- התשריט שכולל את התרשימים שמפורטים להלן :
  - א. תרשים מקום בקני"מ 5,000:1.
  - ב. תרשים סביבה בקני"מ 20,000:1.
  - ג. תשריט למצב הקיים בקני"מ 1000:1.
  - ד. תשריט למצב המוצע בקני"מ 1000:1.
  - ה. חתכים לרוחב טיפוסיים .
  - ו. חתכים לאורך טיפוסיים.
  - ז. נספח תנועה מחייב – קני"מ 500:1 .

ז. שטח התוכנית :

כ 15.186 דונם ( מדידה במחשב ) .

ח. השטחים הכלולים בתשריט :

גוש	חלקי חלקה	חלקות שלמות
20357	42 ,43 ,44 ,45 ,46 ,47 ,48 ,66	65
20417	1 ,2 ,34 ,106	
20356	77 ,2 ,3 ,4 ,5 ,6 ,7 ,8	74
20338	19 ,16 ,11	

ט. טבלת שטחים :

יעוד שטח	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
דרך קיימת	8.822	58.10	8.134	53.56
דרך מוצעת			3.849	25.33
שטח חקלאי	3.134	20.62	0.373	2.46
ש.צ.פ.	3.230	21.28	2.830	18.65
סה"כ שטח	15.186	100	15.186	100

י. יחס לתוכנית :

תוכנית זו מהווה שנוי לתכניות הבאות :

- תכנית ענ/ 381 פורסמה למתן תוקף ב- 9.11.97 (י.פ. 4582)
- תכנית ג/ 400 פורסמה למתן תוקף ב- 10.1.63 (י.פ. 989)

### כ. מטרות התכנית :

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ושצ"פ לדרך.
2. שינוי יעוד מדרך לשצ"פ.
3. שינוי יעוד מדרך לשטח חקלאי.

### 2. פרק ב' - הגדרות ופרשנות :

- א. ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון.
- ב. ועדה מחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה.
- ג. רשות מוסמכת : משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענייני מענייני התוכנית נמצאים בתחום אחריותה.

### 3. פרק ג' - ביאור סימני התשריט :

קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול בהיר מרוסק	גבול תוכנית ענ - 381
שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח מטויית בפסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בצהוב	מבנה להריסה
שטח מקווקו בקווים אדומים דקים	דרך לביטול
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
מספר שחור ברביע העליון של עגול בדרך	מספר הדרך עיגול בדרך
מספר שחור ברביע הצדדי של עגול בדרך	קו בנין מציר הדרך
מספר שחור ברביע התחתון של עגול בדרך	רוחב הדרך במטרים
קו ירוק משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עגול	מספר חלקה רשומה

### 4. פרק ד' - תכליות ושימושים :

שימושים בקרקע או בבניין יהיו לפי התכליות המפורטות בפרק זה לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין :

- 4.1 דרך - כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1.
  - 4.2 שצ"פ - שטח ציבורי פתוח מיועד לגן ציבורי, מגרש משחקים פתוח, מתקני ספורט במגרשים פתוחים, רחבות אופקיות, משופעות, מדורגות מרוצפות ומשולבות בצמחיה ונטועות שטחים פתוחים לכלל הציבור.
- בשצ"פ אסורה בניה כלשהי, פרט למבנה מעבר לקווי מים, מערכת תת קרקעית ופרט למתקני הפעלת האתר למטרותיו.

4.3 שטח חקלאי - מיועד למבנים ומתקנים הקשורים לעבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.

#### 5. פרק ה' - הפקעה ורישום :

השטחים המיועדים לדרכים ולשטחי צבור יופקעו עפ"י סעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית אום אל פחם עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

#### 6. פרק ו' - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל כחוק.

#### 7. חנייה :

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשת היתר בניה.

#### 8. שירותים :

כל השירותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב והוצאות אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעת רצון משרד הבריאות.

#### 9. הוצאות ופיתוח :

- הוצאות פיתוח, תשתית דרכים, שביל ציבורי וחניות, יחולו על עיריית אום אל-פחם.  
- מול המבנים הקיימים בקו 0 לדרך תוצב גדר בטיחות ע"ח יזם התכנית.

#### 10. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשץ מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

## הערה:

- במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב.** אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג.** המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד.** המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבות הדלק יהיו :  
5 מ' מקו מתח נמוך  
9 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
- ה.** לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי , מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת .

## **11. תקשורת :**

מערכות התקשורת יתואמו עם הרשויות הנוגעות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

## **12. מים:**

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

## **13. ניקוז:**

מערכת הניקוז תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

## **14. ביוב:**

מערכת הביוב תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

### **15. עתיקות :**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח  
1978.

### **16. הריסות :**

א. המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה בתום  
תקופת השימוש החורג ולא תותר בהם תוספת בניה.  
ב. במידה ותוגש בקשה להיתר בניה חדשה, לא ינתן ההיתר בטרם יוסרו המבנים להריסה.

### **17. שימוש חורג :**

לא ישים כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת  
ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין פרט ל- :  
א. מקום אשר בעת כניסת תכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בבנין שימוש שאינו תואם  
את רשימת התכליות לאותו אזור יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.  
ב. היתר בניה להקמת מבנה שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור, ואשר הוצא  
לפני כניסת תכנית זו לתוקף, ושהינו בתוקף, יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

### **18. עבודות סלילה :**

ביצוע עבי הסלילה יהיו בהתאם לכל הנהלים והתקנים ע"מ להבטיח את בטיחות המבנים בשני  
צידי הדרך. תכנית הביצוע של הכביש תציע נטיעות לאורך המדרכה במידת האפשר.

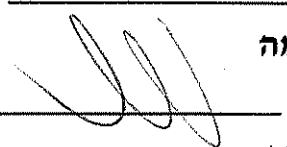
## חתימות

עורך התכנית:

ג'סאן עבד אלח'י מהנדסים & יועצים בע"מ

חותמת

\_\_\_\_\_



חתימה

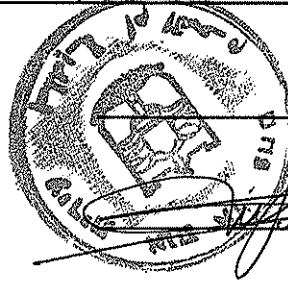
תאריך

4.3.12

יוזם התוכנית:

עיריית אום אל-פחם - מחלקת הנדסה

חותמת



חתימה

תאריך

\_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עידן  
שינוי תכנית מתאר מס' 495/18  
הומלץ להפקדה  
19.12.99 מיום 169  
בישיבה מס' 90  
מנהלס הועדה  
יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 495/18  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4978  
מיום 16.7.01

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עידן  
שינוי תכנית מתאר מס' 495/18  
הומלץ למתן תוקף  
17.6.01 מיום 190  
בישיבה מס' 90  
מנהלס הועדה  
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 495/18  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3.7.01 לאשר את התכנית.  
נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 495/18  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5087  
מיום 20.6.02