

## חוק הבנייה התכנון תשכ"ה - 1965

מחוז : חיפה

נפה : חדרה

מרחב תכנון מקומי - עירון.

עיר : א.א.פחם

שכונה : אלחאנוק

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - עירון

שינוי הוראות בינוי ב :

מרכז מסחר ועסקים ומלאכה צרכנית א.א.פחם

גוש : 20413 חלקה : 50

שינוי תכנית מתאר מקומית מס. מק/ען/ 492

שינוי לתכנית ען/ במ/ 251

בעל הקרקע : עיריית אום אל פחם ופרטיים

יוזם ומגיש התכנית : מוסטפא אחמד אגבאריה א.א.פחם טל 06-6312392

עורך התכנית : קבלאוי קאסם - אדריכל ומתכנן ערים

א.א.פחם טל 06-6317524

**שם וחלות:** תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מק/ ען/ 492 "שינוי הוראות בינוי במרכז מסחר ועסקים ומלאכה צרכנית אום אל פחם ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בק.מ. 1: 500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת".

**יחס לתכניות אחרות:** תכנית זאת מהווה שינוי לתכניות הבאות:  
- תכנית מפורטת ען – 251 תכנית מפורטת אל-חאנוק א.א.פחם.

**המקום:** עיר א.א.פחם.

**קוארדינאטות:**

מערב: 164: 725	צפון : 215: 025
מזרח: 164: 850	דרום : 214: 825

**שטח התכנית:** שטח התכנית הוא כ – 9,485 דונם וייעוד השטחים בתכנית כמפורט להלן:

39,37%	ד' 3,734	אזור מסחר משולב במלאכה
21,56%	ד' 2,045	שטח למבנה ציבור
5,81%	ד' 0,551	שטח ציבורי פתוח
33,26%	ד' 3,155	דרך קיימת / מאושרת
100%	ד' 9,485	ס"כ

**מטרת התכנית:**

1. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א (א) 5.
2. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 6.
3. שינוי בקו בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

**הקרקעות הכלולות בתכנית:**

גוש 20413

חלקה: (50) בשלימות וחלקים מחלקות: (51), (52), (53).

גוש 20311

חלקים מחלקה: (1)

**יזם ומגיש התכנית** : מוסטפא אחמד אגבארייה מא.א.פחם

**בעל הקרקע**: עיריית אום אל פחם ופרטיים.

**עורך התכנית**: קבלאוי קאסם – אדריכל ומתכנן ערים.

א.א.פחם טל 06-6317524.

### **תיאור סימני התשריט:**

- |                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| א. גבול התכנית            | קן כחול בהיר עבה.                |
| ב. גבול תכנית מאושרת      | קו כחול מרוסק.                   |
| ג. גבול חלקה רשומה ומספרה | קו ירוק ומספר תחום בעגול ירוק.   |
| ד. גבול חלקה רשומה לביטול | קו ירוק מרוסק                    |
| ה. קן ביוב קיים           | קו צבוע בצבע התרשים.             |
| ו. מבנה / קיר להריסה      | קוים צבועים צהוב                 |
| ז. אזור מסחר משולב במלאכה | שטח צבוע פסי אפור סגול לסרוגין.  |
| ח. דרך קיימת/ מאושרת      | שטח צבוע חום.                    |
| ט. שטח למבנה ציבור        | שטח צבוע חום בהיר מותחם חום כהה. |
| י. שטח ציבורי פתוח        | שטח צבוע ירוק בהיר.              |
| י"א. אזור מסחר ועסקים     | שטח צבוע אפור.                   |

**שימוש בקרקעות ובניינים**: לא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצא הקרקע או הבניין.

### **רשימת התכליות:**

**א. אזור מסחר משולב במלאכה ( אפור סגול לסרוגין):**

עפ"י תכנית ען / 251.

### **הוראות והגבלות בנייה:**

עפ"י תכנית ען / 251.

## מרווחים:

עפ"י תכנית ען / 251.

## ב. אזור למבני צבור ( חוס תחום כהה ):

עפ"י תכנית ען / 251.

## מרווחים:

עפ"י תכנית ען / 251.

## ג. אזור ציבורי פתוח ( ירוק בהיר ):

עפ"י תכנית ען / 251.

## צורת חישוב אחוזי בנייה: אחוזי הבנייה יחושבו עפ"י תקנות התכנון והבניה

התשנ"ב 1992.

1. אחוזי הבנייה יחושבו מהשטח נטו. דהיינו משטח המגרש לאחר הפרשות לצורכי ציבור.

## חנייה: על מבקש היתר בנייה להתקין על חשבונו בתחום המגרש מקומות חנייה

עפ"י חוק התכנון והבנייה ( התקנת מקומות חנייה ) התשמ"ג - 1983 והעדכונים להם המפורטים בהמשך פרק זה.

1. מספר מקומות החנייה לרכב פרטי יהיה לפי תקן החנייה הארצי. מספר מקומות חנייה תפעולית יהיה לפי החלטת הוועדה המקומית אך לא פחות מ - 5 מקומות למשאיות.

2. בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב התקנת מקומות חנייה נוספים מעל

למתחייב הסעיף קטן 1.

3. בסמכותה של הוועדה המקומית שתתנה היתר לתוספת בנייה בהתקנת מקומות חנייה גם עבור המבנה הקיים - הכל במידת האפשר והתחשב בתנאי המקום.

4. בסמכותה של הוועדה המקומית להוציא היתר בנייה שלא בהתאם לסעיף קטן

1 רק אם יקבע מהנדס הוועדה כי התנאים הפיסיים ו/או התפעוליים במגרש או

בסביבתו המיידית אינם מאפשרים התקנת מקומות חנייה בשעור הנדרש.

5. במקרה של מתן פטור ע"פ סעיף קטן 4 לעיל תנהג הוועדה המקומית כאמור

בתקנות התכנון והבנייה ( בהתקנת מקומות חנייה ) תשמ"ג - 1983 ( להלן " תקן

חנייה ארצי" ) סעיף 2 (ב) לתוספת.

**מים :** אספקת המים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

**ביוב:** כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית.

**מרחק הבנייה מקווי חשמל:** אספקת חשמל תסופק ע"י חברת החשמל.

**איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך : 2.00 מטר.  
בקו מתח גבוהה 22 ק"ו : 5.00 מטר.  
בקו מתח עליון 110 – 150 ק"ו : 9.5 מטר.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן מ – 2 מטר מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת – קרקעיים אלא רק אחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
ג. במידה ותדרש העתקת קווי חשמל לקו רחוב חדש עקב הרחבת הכביש והמצאת קווי חשמל בתוך שטח דרך ייעשה הדבר בתיאום מוקדם עם חברת החשמל ועל חשבון היזמים ו/או המבצעים.

**ניקוז:** ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי ניקוז וזרימה בתעלות עליות ובצנורות תת קרקעיים עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו.

**הטל השבחה:** הטל השבחה יגבה כחוק.

**הפקעה ורישום לצורכי ציבור:** השטחים שיועדו על פי תכנית זאת לצורכי ציבור מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י פרק ח' סעיפים 188 ו 189 לחוק.

## **תכנית מדידה ( תכנית אחוד וחלוקה ) : הוצאת היתר בניה מותנת בהגשת**

תשריט אחוד וחלוקה לכל החלקות המיועדות לאזור מסחר משולב במלאכה בתחום התשריט ערוך ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו ומאושר ע"י הוועדה המקומית המיושם בשטח בחתימות כל הבעלים. תשריט המדידה יכלול פרוט של הדרכים.

## **תנאי להוצאת היתר בנייה :**

- א. לא יוצא היתר בנייה בתחום תכנית זו אלא בהתאם לתשריט בינוי שיוגש ויאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ב. רישוי הבניין הקיים החורג מקווי בניין יאושר כפי הם קיימים וכל תוספת בנייה מעליו תאושר בהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. אישור תשריט איחוד וחלוקה שיוגש ע"י מודד מוסמך ויאושר ע"י הוועדה מקומית לתכנון ובניה.


## **בנייה חורגת קיימת :**

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר את הבניין הקיים אשר נמצא בתשריט החורג מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותר ואחוזי בנייה בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבנייה בסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר את הבניין הקיים החורג במרווח צדדי בתנאי שהמבנה משתלב עם הסביבה הקרובה.
- ב. הוועדה המקומית תגבה הטל השבחה על שטחי הבנייה החורגים מעבר למצוין " בטבלת חלוקה לאיזורים וזכיות בנייה" בכל מקרה של אישור בנייה חריגה כאמור בסעיף א.

## **הפסולת תסולק לפי הוראות הרשות המקומית.**

**חתימות:**

	בעל הקרקע
	יוזם ומגיש התכנית אשכנזי? מוסלמי? 
	עיריית אום אל פחם 
	עורך התכנית: קבלאוי קאסם - אדריכל ומתכנן ערים

ועדה מקומית עירון  
הפקדת תכנית מס' ען/מק/492  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 168 ביום 11.10.99  
  
יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/492  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_