

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 07-2-2005  
 כתוב  
 מיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון  
 שינוי תכנית מתאר מס' 622/ע  
 הומלץ להפקדה  
 בשינוי מס' 200 מיום 9.12.01  
 מנהלס הועדה  
 יושב ראש הועדה

26/01/04

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז: חיפה

נפת: חדרה

מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 622/ע.  
 שינוי תוואי דרך בשכ" אל באטן מזרחי.

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ען/297.  
 המקום: אום אל פחם שכ" אלבאטן מזרחי

בעל הקרקע: פרטית

יזום התכנית: לוטפי מוחמד סלאמה ת"ז 51129161

אום אל פחם 30010 טל: 051/222256

עורך התכנית: מחאמיד מוסטפא-אדריכל

כליפה אברהים-מהנדס ומודד מוסמך

טל: 06-6311515

ת.ד. 148 אום אל פחם

הועדה על הפקדת תוכנית מס' 622/ע  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5322  
 מיום 7.9.04

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 622/ע  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 17.11.04 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס' 622/ע  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5391  
 מיום 17.4.05

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר ען/622" שינוי תוואי דרך בשכונת אלבאטן מזרחי באום אל פחם והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקנ"מ 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ען/297.

3. מסמכי התכנית

א-תשריט בקנ"מ 1:500

ב-תקנון

4. המקום:

אום אל פחם שכ' אלבאטן מזרחי - דרומית לדרך ראשית 65.  
5. קוארדינאטות:

715000: צפון מערב: 214400

714800: דרום מזרח: 214600

6. שטח התכנית:

9.866 דונם.

7. יוזם התכנית:

לוטפי סלאמה מחאגנה ת"ז 51129161

אום אל פחם 30010 טל: 051/222256

8. עורך התכנית:

מחאמיד מוסטפא-אדריכל-

כליפה אברהים-מהנדס ומודד

טל: 04/6311515 ת.ד. 148 אום-אל-פחם מיקוד 30010

9. מטרת התכנית:

9.1 שינוי תוואי דרך ורחבת סבב בדרך מס" 34

9.2 חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

10. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש : 20340

חלקה : 53 (חלק)

11. בעל הקרקע : מחאגנה מוחמד ת"ז: 2118580 ואחרים.12. הגזרות

- 12.1 איזור: שטח המסומן בתשריט בצבע, בקו, בקו תחום מבין באחד מהן ובין בצירופיהם, לציון סיווג ואופן השימוש בקרקע ובבנינים המותרים באותו איזור בהתאם לתכנית זו.
- 12.2 מבנה: כל המבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון כמפורט להלן:
- (1) כל חלק ממבנה כאמור וכל דבר המחובר אליו חיבור של קבע.
- (2) קיר: סוללת עפר, גדר, וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים שטח.
- 12.3 מבנה שירות: מבנה ששימושו איחסון, חניה ו/או מטרת שירות.
- 12.4 דרך: כמשמעותו בחוק תכנון ובניה 1965
- 12.5 חלקה: חטיבת קרקע המוגדרת במפת גוש בתור שכזו הרשומה בלשכת המקרקעין.
- 12.6 מגרש בניה: חטיבת קרקע מותחמת אשר תכנית זו מתירה בה בניה.
13. שימוש בקרקעות ובבנינים.
- לא ישמשו כל בנין ו/או קרקע בתחום תכנית זו לכל תכלית אלא לתכלית המצוינת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצא הבנין ו/או הקרקע.

14. מקרא הסימנים בתשריט:

קו כחול עבה רציף ..... גבול התכנית.  
 שטח צבוע חום ..... דרך מאושרת.  
 שטח צבוע אדום ..... הרחבת דרך.  
 שטח צבוע ירוק ..... שביל ירוק קיים.  
 שטח צבוע כתום ..... אזור מגורים א.  
 שטח צבוע אפור ..... אזור מסחר ועסקים.  
 שטח בצבע חום מוקף קו בצבע חום כהה ..... ש.ב.צ.  
 קווים בצבע חום/אדום אלכסוניים לסירוגין ..... אזור ספורט.  
 שטח בצבע ירוק חום לסירוגין ..... דרך משולבת קיימת.  
 קווים אדומים אלכסוניים על רקע האזור ..... דרך מבוטלת.



מספר דרך \_\_\_\_\_  
 קו בנין קיזמי, במטרים \_\_\_\_\_  
 רוחב הדרך \_\_\_\_\_  
 קו בצבע שחור על רקע האזור ..... גבול מגרש.  
 קו בצבע שחור על רקע האזור עם סימן שילוב ..... גבול מגרש לביטול.  
 מספר בצבע שחור ..... מספר מגרש.  
 קו בצבע ירוק ..... גבול חלקה רשומה.  
 מספר ירוק בתוך עיגול בצבע ירוק ..... מספר חלקה רשומה.  
 מספר בצבע שחור על רקע האזור (20340) ..... מספר גוש רשום.

15. שיטת חישוב אחוז הבניה:

בחישוב אחוז הבניה יכללו כל חלקי הבנין, פרט למבנה מוגן  
 תקני מינימלי לפי דרישות הג"א.  
 ושטח הבניה ייוחס לשטח המגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי  
 ציבור.

16. רשימת התכליות.

א. איזור מגורים א (צבע כתום בתשריט):

מגורים חד ו/או דו-קומתיים, יכול שיהיו מעל ק. עמודים מפולשת- ( 2.20 מ" גובה נקי). שטח מזערי של מגרש- 500 מר או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט- הקטן מבניהם אחוז בניה כולל מותר בשיעור של 80% משטח המגרש. אחוז הבניה לקומה 40% משטח המגרש, בצפיפות מרבית יחסית של 4 יחידות לדונם נטו.

17. הנחיות להוצאת היתרי בניה

## 17.1 איחוד מגרשים

במסגרת תכנית חלוקה ושאי בעל הקרקע להציע חלוקת מגרשים שונה בגבולות החלקה הרשומה בתנאים הבאים:  
א. הפרשת שטחים ציבוריים כחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית  
ב. לא ייפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות, ולא ישונו דרכי הגישה לחלקות אחרות כמסומן בתשריט ונגזר מתכנית זאת.  
ג. לא ישונו הוראות השימוש המוגדרות ברשימת התכליות

## 17.2 מבנה עזר

א. השימושים המותרים למבנה עזר יהיו מחסן דירתי בשטח של עד 25 מ"ר וחניה מקורה לרכב פרטי בשטח עד 15 מ"ר  
ב. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מטר

## 17.3 מספר מבנים על המגרש

באזור מגורים, על כל חלקה/מגרש ששטחם קטן מ-600 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד בלבד  
בחלקה/מגרש ששטחו גדול מ-600 מ"ר תותר הקמת שני מבנים נפרדים שהמרחק ביניהם לפחות 6 מ'.

**18. הפקעה ורישום**

השטחים לצורכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

**19. היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק.

**20. אשפה**

מיכלי איסוף האשפה ימוקמו בסמוך לדרך ציבורית, ואיסוף האשפה ייעשה ע"י הרשות המקומית.

**21. ביוב**

כל מבנה יחובר למערכת ביוב מאושרת כחוק לאחר ביצועה בפועל על פי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.

**22. מים**

כל מבנה יחובר לרשת המים העירונית על פי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.

**23. ניקוז**

ניקוז מי הגשמים יהיה באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות וצינורות עליות ותת קרקעיים עפ"י תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

**24. שיעורי חניה נדרשים.**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

**25. חלוקה חדשה.**

התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

**26. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.**

א) לא יינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המצוינים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין ו/או לחלק הבולט הקרוב ביותר של המבנה:

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר

מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

מקו מתח עליון עד 160 ק"ו 11.0 מטר

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן

מ: 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ: 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ: 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

(ג) כמו כן אין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

(ד) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

(ה) המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אורזור או מרכז משאבות הדלק יהיו:

5 מטר מקו מתח נמוך

9 מטר מקו מתח עד 22 ק"ו

(ו) לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

22. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ג 1992 :

אורך חזית מזערית במטרים	צפיפות מס' יח"ד	גובה בנייה מקסימלי		אחוז בנייה/שטח בניה מקסי				קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שמושים עיקריים
		מס' קומות	מס' במטרים	מחלת לפני הקרקע	שטחי שירות	בגורש	בקומה	קדמי	אחורי	צדדי		
16	(4) יחידו לדונם	2 מעל עמ' ***	8.50	30% **	*30%	80%	40%	3	3	3	500 מ"ר	אזור מגורים א

(\*) - ממטרה עיקרית.

(\*\*) - משטחי שירות.

(\*\*\*) - גובה קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מטר.

חתימות

עורך הבקשה:

יזום התכנית

51129161 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

בטלי הקדמט:

053832264 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

52520103 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

2118580 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

552009 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

52403615 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

56257890 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

053767703 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

2118695 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

5376770 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

5519775 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

2118570 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

5093347 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

2121164 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

55184703 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

544603 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

5370251 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

2118500 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

0547574 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

2121082 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

2118570 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

25185004 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

212335 ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~