

כ"א
6.2.07

מספר התכנית (1.1.1)

ען / מק / 836. / 0354 /

שם התכנית (1.1.3)

חלוקה חדשה

לחלקות 5 ו 8 בגוש 20413

מטרות התכנית (1.1.8)

חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

עפ"י סעיף 62 א(א) ס.ק (1)

הקטנת קווי בניה כפי שקיים בתשריט ביום הפקדת התכנית

עפ"י סעיף 62 א(א) ס.ק (4)

יצירת בסיס חוקי לרישוי בנינים קיימים

מדידות אלנור

מחאגנה יוסף – אלזיר עבדלה

سنان للهندسة المعمارية والبناء

א.פ לתכנון הנדסה ובניה

חאג' פרח איאד

מחאמיד באיל אדריכל

אום אל פחם 30010 ת"ד 4076

046111173 & 064400188

ען/מק836..	سنان للهندسة المعمارية والبناء א.פ לתכנון הנדסה ובניה	גרסה מס" אוקטובר 06
תכנית חלוקה חדשה	חאג' פרח איאד	16/10/2006

פרק ראשון: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 זיהוי התכנית

זיהוי תכנית (1.1.1): 0354 ען / מק / 836
מס' מהדורה ראשי (1.2.2): מלוי תנאים למתן תוקף.
מס' גרסת משנה (1.2.3): 04\10
תאריך עדכון המהדורה (1.2.4): נוצר בתאריך יום שני 16 אוקטובר 2006

1.2 שם התכנית

שם התכנית (1.1.3):

חלוקה חדשה

לחלקות 5 ו 8 בגוש 20413

שם מקוצר/ כינוי התכנית (1.1.4):

1.3 סוג התכנית

סיווג ראשי (1.1.5): שינוי תכנית מתאר מקומית.
איחוד/ חלוקה (1.1.6): איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים
סמכות מאשרת (1.1.7): ועדה מקומית

1.4 מקום התכנית

שם מחוז (1.4.2): חיפה
נ"צ צפון - קו רוחב (1.4.4): 714490
נ"צ מזרח - קו אורך (1.4.5): 214750
תאור מקום (1.4.3): שכונת אל באטן מזרח

ען/מק 836..	سنان للهندسة المعمارية والبناء א.פ לתכנון הנדסה ובניה	גרסה מס' אוקטובר 06
תכנית חלוקה חדשה	חאגי פרח איאד	16/10/2006

מרחבי תכנון בתכנית				
שם מרחב תכנון (1.4.1.2)	סוג מרחב תכנון (1.4.1.3)	יחס למרחב התכנון (1.4.1.4)	מרחב תכנון (1) גובל (1.4.1.1.3)	מרחב תכנון (2) גובל (1.4.1.1.3)
עירון	מרחב תכנון רגיל	חלק ממרחב התכנון		

רשויות מקומיות						
שם רשות מקומית (1.4.2.2)				התייחסות לתחום הרשות (1.4.2.3)		
עיריית אום אל פחם				חלק מתחום הרשות		
יישובים						
שם יישוב (1.4.3.2):				אום אל פחם		
שם רחוב (1.4.3.1.2)		מס' בית (1.4.3.1.3)		אות בית (1.4.3.1.4)		
אלמרמאלי						
גושים/ חלקות						
מ- גוש (1.4.4.2)	עד- גוש (1.4.4.2)	סוג גוש (1.4.4.4)	חלק/ כל הגוש (1.4.4.3):	מ- חלקה (1.4.4.1.2)	שטח- חלקה (1.4.4.1.2)	חלקה שלמה/ חלקית (1.4.4.1.3)
20413	20413	גוש מוסדר	חלק מהגוש	5	5,661	החלקה בשלמותה
20413	20413	גוש מוסדר	חלק מהגוש	8	2,785	החלקה בשלמותה

1.4.5 באור סימוני התכנית

קו כחול כהה עבה	גבול תכנית זו
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
אזור צבוע כתום בהיר	איזור מגורים א
שטח בצבע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח בצבע חום בהיר	שטח דרך מאושרת
שטח בצבע ירוק כהה	שביל להולכי רגל
קווים אדומים כהים אלכסוניים על רקע אזור	דרך לבטול
עגול בצבע ירוק עם מספר ירוק	מספר חלקה רשומה
קו בצבע ירוק כהה	גבול חלקה רשומה
קו בצבע אדום רציף	קו בניין קיים
קו בצבע אדום מרוסק	קו בניין מוצע
קו בצבע שחור	גבול מגרש מוצע
קו בצבע ירוק מרוסק	גבול חלקה לבטול
עגול בצבע ירוק מרוסק עם מספר בצבע ירוק	מספר חלקה לבטול
רבוע בצבע שחור בתוכו מספר	מספר מגרש
מספר ברבע העליון בעגול	מספר דרך
מספר ברבע התחתון בעגול	רוחב דרך
מספר ברבע הימני והשמאלי בעגול	קו בניין מצד דרך

גרסה מס' אוקטובר 06	سنان للهندسة المعمارية والبناء	ען/מק836..
16/10/2006	א.א לתכנון הנדסה ובניה	תכנית חלוקה חדשה
	חאגי פרח איאד	

1.5 יחס לתכניות אחרות

יחס לתכניות אחרות						
הערות (1.5.8)	שנה לעויות (1.5.7)	עמוד בילקוט (1.5.6)	מס' ילקוט (1.5.5)	סוג היחס (1.5.4)	מס' תכנית אחרת ישן (1.5.3)	זיהוי תכנית אחרת (1.5.2)
	1996\11\05	368	4463	משנה		297/במ/ענ

1.6 מסמכי התכנית

מסמכי התכנית									
הערות (1.6.8)	שם מודד התשריט/נסיפה (1.8.5/6)	שם עורך המסמך/תשריט/נסיפה (1.8.5/6)	תאריך (1.6.7)	מס' גיליונות (1.6.5)	מס' עמודים (1.6.4)	שם קובץ (1.6.3)	סוג תחלוא (1.6.6)	סוג מסמך/תשריט/נסיפה (1.6.2)	תשריט
	מדקות אל נור אלזר עבד אלה	סגן להנדסה המעמריה ואלבנה	-16 אוקטובר- 2006	1		20413-5	מחייב		
		סגן להנדסה המעמריה ואלבנה	-16 אוקטובר- 2006		11	20413-5	מחייב		חוראות
		סגן להנדסה המעמריה ואלבנה	2006\04\16		6		מחייב		נסיפה ענין קרקע ובסיס
		חפן מוזמד פאזם יועץ קרקע ושמיאי מוסמך							

ע"מ/ק836..

סגן להנדסה המעמריה ואלבנה
א.א. לתכנון הנדסה ובניה

גרסה מס' אוקטובר 06

תכנית חלוקה חדשה

האג' פרח אלאז

16/10/2006

בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע	1.8 בעלי תפקיד /
עורך ומגיש התכנית	עורך התכנית	עורך התכנית	סוג בעל התפקיד (1.8.3):
הנדסאי אדריכלות	אדריכל		מקצוע/ תואר (1.8.4):
חאגי פרז	מתאמיד	מתאמיד	שם משפחה (1.8.5):
א"ח	נאיל	זוסף	שם פרטי (1.8.6):
25792896	02982966	052521036	מס' זהות (1.8.7):
25106	112195		מס' רישיון (1.8.8):
סניאן להנדסה المعمارية والبناء	סניאן להנדסה المعمارية والبناء		שם תאגיד /
א.פ. לתכנון הנדסה ובניה	א.פ. לתכנון הנדסה ובניה		שם רשות ציבורית (1.8.9):
046111173	046111173	04-6111565	מס' טלפון (1.8.11):
064400188	064400188	052-4491677	מס' טלפון סלולארי (1.8.12):
שכי מסגד אלגיבארין	שכי מסגד אלגיבארין	אלבאטן	שם רחוב (1.8.13):
אום אל פחם	אום אל פחם	אום אל פחם	שם יישוב (1.8.18):
30010	30010	30010	מיקוד (1.8.19):
תיבת דואר	תיבת דואר	תיבת דואר	סוג דואר (1.8.20):
4076	4076	אואר אום אל פחם	מס' ת.ד. או ד.צ. (1.8.21):
046111173	046111173	04-6111565	מס' Fax (1.8.22):
eyad@012.net.il	eyad@walla.co.il	Mh.yousef@bezeq.net	כתובת E-Mail (1.8.23):

ענ/מק 836	סניאן להנדסה المعمارية والبناء	גרסה מס' אוקטובר 06
הכנית חלוקה חדשה	א.פ. לתכנון הנדסה ובניה	
	חאגי פרז א"ח	16/10/2006

פרטים									
סוג בעל התפקיד (1.8.3): בעל זכויות בקרקע									
שם משפחה (1.8.5):		מחאגינה		מחאגינה		מחאגינה		מחאגינה	
שם פרטי (1.8.6):		מחמוד נגיב		אבראהים נגיב		רחאב מחמד		סאמי	
מס' זהות (1.8.7):		2122594		2122596		05084282		02763793	
פרטים									
סוג בעל התפקיד (1.8.3): בעל זכויות בקרקע									
שם משפחה (1.8.5):		מחאגינה		מחאגינה		מחאגינה		גיזאל	
שם פרטי (1.8.6):		סמיר מוסטפא		ראמי מוסטפא		יוסף אחמד		מחמוד קאסם	
מס' זהות (1.8.7):		02638771		03666072		052521036		021239504	
פרטים									
סוג בעל התפקיד (1.8.3): בעל זכויות בקרקע									
שם משפחה (1.8.5):		גיזאל		עריית אום					
שם פרטי (1.8.6):		צאלח		אל פחם					
מס' זהות (1.8.7):		021214648							

גרסה מס' אוקטובר 06	سنة الهندسة المعمارية والبناء
ع/מ/ק 836..	أ.م. לתכנון הנדסה ובניה
תכנית חלוקה חדשה	חאגי פרז אראד
16/10/2006	

פרק שני: מסרות התכנית ועיקרי הנראות התכנית

2.1 מסרות התכנית

מטרות התכנית (1.1.8):

1. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים
עפ"י סעיף 62א(א) ס.ק (1)
2. הקטנת קווי בנייה כפי שקיים בתשריט ביום הפקדת התכנית
עפ"י סעיף 62א(א) ס.ק (4)
3. יצירת בסיס חוקי לרישוי בנינים קיימים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

נתונים כמותיים עיקריים	
הוספת למצב המאוסר (2.3.4)	סה"כ במצב המוצע (2.3.3)
-	8,446
-12	5,503
-	1,063
+12	138
-	1,742
	שטח ציבורי פתוח (מ"ר)
	שביל הולכי רגל (מ"ר)
	שטח דרך (מ"ר)
	מגורים א" (מ"ר)
	שטח התכנית (דונם)
	סוג נתון כמותי עיקרי (כולל יחידות מידה) (2.3.2)

עו/מק 836..	سلطان الهندسة المعمارية والبناء	גרסת מס" אוקטובר 06
תכנית חלוקת חדשה	א.פ לתכנון הנדסה ובניה	
	חאגי פרח איאז	16/10/2006

פרק שלשי: הוראות התכנית (אפשרות א') - הוראות התכנית, על פי סעיפי התכנית)

3.1 תכליות מותרות

תכליות מותרות		מספר מארש (3.4)	מספר מוליון (3.3)	שם יעוד קרקע (3.2)
הערות (3.8)	תכליות מותרות (3.7)			
	בהתאם לתכנית החלה על השטח מס"ע/297			אזור מגורים א
				דרכים
				שביל הולכי רגל
				שטח ציבורי
				פתוח

3.2 לוח זכויות והוראות בניה

זכויות והוראות בניה		מספר מארש (3.4)	מספר מוליון (3.3)	שם יעוד קרקע (3.2)
הערות (3.2.5)	עוד (3.2.4)			
	שם זכות/ הוראת הבניה (כולל יחידת מידה) (3.2.2)			אזור מגורים א"
	א.3.2. בהתאם לתכנית החלה על השטח מס"ע/297 ב.3.2. על אף האמור בסעיף א.3.2 גודל המגרש יהיה כמסומן בתשריט ג.3.2. על אף האמור בסעיף א.3.2 התנאים לרישוי מבנים קיימים יהיו כמפורט בסעיף רישוי מבנים קיימים ד.3.2. על אף האמור בסעיף א.3.2 קוי בנין לבניה חדשה יהיו כמסומן בתשריט			
פירוט שטחי שירות				
הערה (3.2.1.7)	שטח (3.2.1.5)	מספר מארש (3.2.1.3)	מספר מוליון (3.2.1.2)	שם יעוד קרקע (3.2.1.1)
	שם שטח שרות (3.2.1.4)			אזור מגורים א"
בהתאם לתכנית החלה על השטח מס"ע/297				

ענ/מק836..	סגן להנדסה המעמדיה والبناء	גרסת מס" אוקטובר 06
תכנית חלוקה חדשה	א.פ לתכנון הנדסה ובניה	
	חאגי פרח אילד	16/10/2006

3.3 מוראות נוספות

3.3 מוראות נוספות

מוראות נוספות				
פרוט הוראה (3.3.4)	נספח או פרוט (3.3.3)	שם המראה (3.3.2)	שם יעודי קרקע (3.2)	
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה), בתשמי"ג - 1983 ועדכון מעת לעת.</p> <p>ניסוח מוגשם:</p> <p>ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות צינור תת-קרקעי עפ"י תכנית ניקוז, שתואשר ע"י הרשות המקומית (עיריית אום אלפחם) ותבוצע לשיעיות רגונה ותחזור תנאי לוחצאת היתר בניה.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.</p> <p>הרחבת אשפת:</p> <p>מקום המכלים לאיסוף אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>ביוב:</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"י מבקש היתר עפ"י תחנית ובאישור הרשות המקומית, לא ינא היתר בניה אלא אחרי אישור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>כבוי אש:</p> <p>כל היתר בניה כפוף לתקנות חידושים, ולדרישות בינוי אש ולאישורם.</p>	<p>סעיף בהוראות התכנית</p> <p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>הוראות חניה</p> <p>הוראות פיתוח</p>	<p>אזור מגורים א</p> <p>אזור מגורים א</p>	
<p>תכנית זו ערוכה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק</p> <p>גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מודחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד ונבולות המגרשים יהיו כמותאור בתשריט</p> <p>על יזום התכנית ראו בעל הקרקע להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין</p>	<p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>חלוקה חדשה</p>	<p>אזור מגורים א</p>	
<p>המגרשים המוצעים לפי תכנית זו והכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם.</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה עפ"י סעיף 189,188 לחוק והם ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק</p>	<p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>רישום והפקעה</p>	<p>אזור מגורים א</p>	
<p>ען/מק"מ 836</p>		<p>סגן להנדסה המערכת והבניה</p> <p>א.פ לתכנון חידושי ובניה</p>		<p>גרסה מס' אוקטובר 06</p>
<p>תכנית חלוקה חדשה</p>		<p>ראני פרז אלחד</p>		<p>16/10/2006</p>

<p>א- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים . בקרבת קווי השמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה . מקו אנכי משך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו השמל , לבין החלק החולט ראו הקרוב ביותר של המבנה .</p> <p>* ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ' .</p> <p>* ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .</p> <p>* בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .</p> <p>* בקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ' (11.1 מ' .</p> <p><u>הערה :</u> במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת השמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת השמל .</p>	<p>הוראות בדבר היטל השבחה</p>	<p>הוראות בדבר היטל השבחה</p>	<p>הוראות בדבר היטל השבחה</p>	<p>הוראות בדבר היטל השבחה</p>	<p>הוראות בדבר היטל השבחה</p>
<p>הוראות חברת השמל</p>	<p>הוראות חברת השמל</p>	<p>הוראות חברת השמל</p>	<p>הוראות חברת השמל</p>	<p>הוראות חברת השמל</p>	<p>הוראות חברת השמל</p>
<p>אזור מגורים א</p>	<p>אזור מגורים א</p>	<p>אזור מגורים א</p>	<p>אזור מגורים א</p>	<p>אזור מגורים א</p>	<p>אזור מגורים א</p>

<p>גרסה מס' אוקטובר 06</p>	<p>سنة الهندسة المعمارية والبناء</p>	<p>06</p>
<p>06</p>	<p>سنة الهندسة المعمارية والبناء</p>	<p>06</p>
<p>16/10/2006</p>	<p>16/10/2006</p>	<p>16/10/2006</p>

ענ/מק/836..

תכנית חלוקה חדשה

<p>רשוי מבנים קיימים</p> <ul style="list-style-type: none"> - א. קווי בניין למבנים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. - ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מבנים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה , או תכנית ובלבד שינקטו צעדים עפ"י סעיף 149 לחוק . - ג. בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה עפ"י תוראות תכנית זו . <p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה עפ"י קווי בניין קיימים</p>	<p>סעיף רשוי בנינים קיימים</p>	
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה עפ"י סעיף 189,188 לחוק והם ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ג סימן ז' לחוק</p>	<p>סעיף הפקעה</p>	
<p>בתכניות והיתרים 1992 . חישוב אחוזי בניה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה -חישוב אחוזי בניה</p>	<p>צורת הישוב אחוזי בניה</p>	
<p>על תכנית זו יחולו הוראות כלליות של תכנית מספר ענ/297</p>	<p>הוראות כלליות</p>	

<p>ענ/מק836..</p>	<p>سنة الهندسة المعمارية والبناء א.פ לתכנון הנדסה ובניה</p>	<p>גרסה מס' אוקטובר 06</p>
<p>תכנית חלוקה חדשה</p>	<p>ראג/פרח איזא</p>	<p>16/10/2006</p>

פרק רביעי: מימוש התכנית

4.1 מועד משוער לביצוע התכנית

תאריך (1.1.13):

מועד – תאור מילולי (1.1.14):

פרק חמישי: חתימות

חתימות			
תאריך חתימה (5.5)	חתימה (5.4)	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע (1.8.5/6)	סוג בעל התפקיד (5.1)
		מחאגנה יוסף אחמד נגיב	יוזם התכנית
		מחאגנה מחמוד נגיב מחאגנה אברהים נגיב מחאגנה רחאב מוחמד מחאגנה סאמי מוסטפא מחאגנה נגיב מוסטפא מחאגנה אוסאמה מוסטפא מחאגנה סמיר מוסטפא מחאגנה ראמי מוסטפא מחאגנה יוסף אחמד מתמוד אלקאסם ג'זאל אברהים אלקאסם ג'זאל מוסא אלקאסם ג'זאל צאלח אלקאסם ג'זאל עיריית אוס אל פחם	בעל זכויות בקרקע
		א.פ לתכנון הנדסה ובניה חאג' פרח איאד מחאמיד נאיל אדריכל	עורך התכנית
		מדידות אל צור מחאג'נה יוסף אלזיר עבדלה	מגיש התכנית

מחאג'נה מוחמד ע'פ
עורך דין
מ.ר. 26891
28/10/05

גרסה מס' אוקטובר 05	א.פ לתכנון הנדסה ובניה	ען/מק836..
22/10/2005	חאג' פרח איאד	תכנית חלוקה עבד אלה זיר