

חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965

מחוז : חיפה

נפה : חדרה

עיר : אום אל פחם

שכונה : אחאג'נה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון

תוכנית מפורטת מס' **ענ/195**

קריית חינור-טיכון מערב-אום אל פחם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם ומגיש התוכנית: עירית אום-אל-פחם

עורך התוכנית: דב צ'רנוברודה - קבלאוי קאסם

אדריכלים ובוני ערים - אום-אל-פחם

טל. 04-664872 , 06-352681

1.1 שם וחלות

תוכנית זאת תקרא: תוכנית מפורטת מס. ענ/195 - קרית חינוך שיכון מאדבי  
אום אל פחם, ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בק.מ. 1:1250,  
המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת.

1.2 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זאת מהווה שינוי לתוכנית ג/400 - תוכנית מתאר לשטח הגלילי,  
מחוז חיפה.

1.3 המקום

עיר אום אל פחם.

1.4 קואורדינטות

מערב 163:250	צפון 214:250
מזרח 163:750	דרום 213:750

1.5 שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא כ - 84,855 דונם כמפורט להלן בסעיף הקרקעות הכלולות  
בתוכנית.

1.6 מטרת התוכנית

הסדרת השימוש בקרקעות בתחום התוכנית ע"י יעוד שטחים לצורכי ציבור :  
שטחים למבני ציבור וחינוך, דרכים, שטחים פתוחים, ושטחים למסחר  
ומרכזון שכונתי.

1.7 הקרקעות הכלולות בתוכנית

גוש 20339

חלקה חלק מחלקה 10

דונם	53,000	:	אזור מבני ציבור וחינוך
דונם	10,425	:	אזור ציבורי פתוח
דונם	4,600	:	אזור מסחרי ומרכזון שכונתי
דונם	16,830	:	דרכים
דונם	84,855	:	סה"כ שטח התוכנית

**1.8 יוזם ומגיש התוכנית**

עיריית אום אל פחם

**1.9 עורך התוכנית**

משרד אדריכלות ותכנון ערים - א.א. פחם  
דב צ'רנוברודה - קבלאוי קאסט  
אדריכלים ובוני ערים - א.א. פחם  
טל. 04-664872 06-352681

**2. מקרא הסימונים בתשריט**

- 2.1 גבול התוכנית - קו כחול בהיר עבה
- 2.2 אזור מבני ציבור וחינוך - שטח צבוע חום
- 2.3 אזור ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק בהיר
- 2.4 אזור מסחרי ומרכזון שכונתי - שטח צבוע אפור
- 2.5 דרך מוצעת - קו אדום בהיר.

**3. הוראות כלליות לאזורי השימוש**

**3.1 השימוש בקרקע ובבניינים**

לא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין בתנאי כי :

א. מקום שמשמשים בשעת כניסה התוכנית הזאת לתקופה - בקרקע או בבנין שימוש כלשהו, פרט לשימוש המסומן ברשימת התכליות לאותו אזור בו הם נמצאים - יהיה כוחו של האמור בפרק ד' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 יפה לגבם.

ב. מקום שבשעת כניסתה של תוכנית זו לתקופה, עומדת בתוקפה לגביו תעודת היתר בנייה ברת תוקף, המרשה הקמתו של הבנין לתכלית שאינה אחת התכליות המסומנות ברשימת התכליות באזור שבו עומדים להקים את הבנין - יהיה כוחו של האמור בפרק ד' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 יפה לגבם.

**3.2 מספר מבנים על המגרש**

א. מרחק בין מבני ציבור במגרש אחד לא יקטן מ - 8.00 מטר.

3.7 חניה פרטית

חניה פרטית לחניה לשימושים מסחריים ייקבעו לפי המפרט כדלקמן :-

שימוש	מכסת חניה	חניה תפעולית
מסחר ומרכזון שכונתי	1 מקום לכל 30 מ"ר	1 מקום לכל 450 מ"ר
ציבור וחינוך	1 מקום לכל 50 מ"ר	1 מקום לכל 450 מ"ר
הערה: 1 מקום לחנייה פרטית 2.30 מ' × 5.0 מ'		
1 מקום לחנייה תפעולית 2.70 מ' × 8.0 מ'.		

3.8 איסור בנייה בקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר לבנייה או לחלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים, היתר הבנייה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט כדלהלן, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני ביותר של קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח עליון עד 22 ק"ו	2 מ'
בקו מתח עליון עד 220 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

לא תותר בנייה כלשהי מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלו.

3.9 ניקוז מי גשמים

ניקוז בשטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עליות ובצינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו.

3.10 אספקת מים

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

3.11 הרחקת אשפה

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית באישורו ולשביעות רצונו.

**3.12 ביוב**

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ו/או ירוקנו לבורות ביוב עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית.

**3.13 כיבוי אש**

כל היתר בנייה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות רשויות כיבוי אש, ולאישורם.

**4. רשימת התכליות והשימושים המותרים****4.4 שטחים ציבוריים****א. אזור למבני ציבור וחינוך (חוט)**

שירותי ציבור שכונתיים, לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות ושיטחים פתוחים.  
גודל מגרש מזערי עפ"י הנחיות הרשויות הנוגעות לאחזקת השירות; במבנים בני עד שלוש קומות אחוז בנייה מירבי מותר בשיעור של 80% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 48% משטח המגרש. תותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על מגרש בתנאי והמרחק המזערי ביניהם יהיה 8.0 מטר.

**ב. אזור ציבורי פתוח (ירוק בהיר)**

גני ומתקני משחק, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקניהם, בהם לא תותר בנייה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים ולמתקני תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים וביסטרים לקווי מים ומקלטים ציבוריים.

**ג. אזור מסחר ומרכזון שכונתי (אפור)**

- 1א. מסחר, משרדים, מלאכה צרכנית, בתי קפה, מועדונים, מזנונים ומסעדות, שירותי מנהל אזרחי ובנקאות.
- 2א. אין להתיר שימושים הנזקקים לתנורים פולטי עשן למנועים הצורכים עומס העולה על 10 קמ"ש ו/או 10 כ"ס לספק.
- 3א. אין להתיר שימושים היוצרים רעש בעוצמה מעל רמה של 70 דציבל (מדוד במרחק של 30 מטר ממקור הרעש ללא מיסוק).
- 4א. תאסר כל עבודת שחיטה, ניקוי אברים פנימיים, מריטה ופשיטת עור של בעלי חיים.

א.5 פרט למזנונים, בתי קפה ומסעדות, תאסר פעילות לשימושים המותרים בסעיף זה, לפני השעה 07.00 ולאחר שעה 19.00.

אחוז בניה כולל לכל השימושים בשיעור של 100% משטח המגרש אחוז בניה מירבי מותר בקומה - 50% משטח המגרש.

מספר קומות מירבי מותר - עד 3 קומות.

גודל מגרש מאדמי מותר - 500 מ"ר

במסגרת בקשה להיתר בניה - יתיר איחוד מגרשים קמוכיים.

		מנהל מקרקעי ישראל
		ירדן ומגיש התוכנית
		עורך התוכנית : דב' צ'רנובהודה - קבלאוי קאסם אדריכלים ובוני ערים - א.א. פחם טל. 04-664872 06 - 352681
		עיריית א.א. פחם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 195-ע

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 61 מיום 13.7.87

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 195/16

מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 3688

מיום 13.8.89

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 195-ע

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 86 מיום 4.2.90

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 195/16

פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 3807

מיום 25.10.90

משרד התכנון והבניה תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 195/16

הועדה המחוזית לתכנון גבעה החליטה

ביום 31.10.89 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית