

מבוא:

גבעת אלבטון משתרעת מערבית לכניסה הקיימת באום אל פחם ולאורך כניסה זאת. התכנית מוגשת ויזומה ע"י עיריית אום אל פחם אשר רוב שטח התכנית הן בבעלות פרטיים וחלק קטן משטחה שייך למנהל מקרקעי ישראל, התכנית נערכה מתוך מגמה לתת פתרון להתקשרות לכביש הכניסה של אום אל פחם ולחלק הצפוף של העיר דרך רוס הגבעה ולמדרונות הצפון מזרחיים של שכונת מחאגנה.

סך כל שטח התכנית הוא כ- 554.0 דונם.

הגישה הנקוטה בתכנית היא לתת פתרון למבנים קיימים וכמו כן לשנות היעוד השטח משטח חקלאי ליעודים למבני מגורים ולמבני ציבור ומסחר בהנחה שבעלי הקרקע הפרטיים יחלקו את הנכס בעת בקשת ההיתר בהתניית אישור הועדה המקומית.

התכנית מציעה שכונת מגורים במבנים בעלי צפיפות שונה. בנוסף מוקדשים שטחים לפתרון תפקידים כלל עירוניים כדלקמן:

שטחי החינוך מאפשרים הרחבת בי"ס מקיף קיים ויעוד שטח של 14 דונם למתנ"ס.

התכנית מיעדת שטחים למסחר ומלאכה בחזית הפונה לדרך הכניסה הקיימת, להרחבת שטחי המסחר בעיר. התכנית נסמכת ביעודי השטחים למוצע בתכניות מתאר אום אל פחם ענ/120.

1. טכנדרטיים ותקנים לתיפקודים שונים נערכו עפ"י הנחיות תכנית מתאר מקומית ענ/120.

תכנית זו כפופה לשינויים לתכנית אלבאטון מערבי ענ/217 (ב.מ.).

2. התכנית מאפשרת פיתוח דרך גישה אליה אשר המטכה מערבה יאפשר גישה מדרך הכניסה של שכונת מחאגנה ולמדרונות הדרום מערביים של שכונת מחאגנה ובכך לשפר משמעותית את הבינוי ומערך התחבורה באיזור עירוני קיים ועתידי.

התכנית מתחשבת בתצורה המורפולוגית של בטן האירור ותחום בעיצוב סביבתי של גבעת אל באטון.

3. השלכות סוציו אקונומיות

בעלות מנהל מקרקעי ישראל על חלק משטח התכנית מאפשר בדיקת יישום הסכם הפשרה בין מ.מ.י. ועיריית אום אל פחם לניצול קרקע המנהל לשימושי רווחה ציבורית ורווחת מגורים. אזור בין צורכי המגורים לבין שימוש בשטחים ציבוריים לרווחת השכונה עצמה וכאלה שימשו את רווחת העיר כולה נותנים משקל רב לבינוי השכונה בפועל.

תפוקת המגורים של השכונה:

מגורים (א) 220 ד'	6 יח' ד'
מגורים (ב) 86 ד'	8 יח' ד'

1320 בתי-אב
688 בתי-אב

סה"כ 2008 בתי-אב $5 \times 10040 =$ נפש

קבוצת גיל (עפ"י מבנה משפחה) $3 \times 2008:18 = 334$ ילדים

קבוצת גיל (עפ"י שיעור ילודה) $10040 : 0.033 = 331$ ילודים.

מערך חינוך נדרש:

טרנס מרום - חובה	4	ד' קרקע
מע"ש	3	ד' קרקע
מתנ"ס	6.5	ד' קרקע
יסודי א-1	13.5	ד' קרקע
<hr/>		
שטחי ציבור אחרים	20	ד'
<hr/>		
סה"כ שטחי ציבור וחינוך	49	ד'

שיכורי לתכנית מתאר ע"ן 297/ (ב.מ) אל באטן מזרחי - א.א. פחם

חוק התכנון והבניה (הוראות שעה) התשנ"ו 1990

התכנית טעונה
אישור השר

מחוז: חיפה

נפה: חדרה

עיר: אום אל פחם

שכונה: אלבטן - מזרחי

הוועדה לבנייה למגורים - א.א. פחם

בעל הקרקע: פרטיים ומ.מ.

יזם התכנית: עיריית אום אל פחם

הודעה על הפקדת תכנית מס. 297/א/א
מחלקת בילקוט הפרסומים מס. 4047
מיום 8.12.92

עורך התוכניות: קאבלאורי קאסט - אדריכל ומתכנן ערים

אום אל פחם טל: 06-317524

יועץ תחבורה: ברוך הרשברג - מהנדס אזרחי

חיפה - טל: 04-520534

הודעה על אישור תכנית מס. 297/א/א
מחלקת בילקוט הפרסומים מס. 4047
מיום

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק תכנון ובניה (הוראת שעה) התשנ"ו 1990
הפקדת התכנית מס. 297/א/א
הועדה לבניה למגורים (מס. 33)
החליטה ביום 24.3.92 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק תכנון ובניה (הוראת שעה) התשנ"ו 1990
אישור תכנית מס. 297/א/א
הועדה לבניה למגורים (מס. 60)
החליטה ביום 18.1.94 לאשר את התכנית
מנהל מנהל התכנון
יו"ר הועדה למגורים

1.1 כללי

1.1.1 שם וחלות

תוכנית זאת תקרא: שינוי לתוכניות מתאר מס' ענ/297 (ב.מ.). גבעת אל בטן-מזרחי אום אל פחם, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת

1.2 יחס לתכניות אחרות

1.2.1 תוכנית זאת מהווה שינוי לתוכניות לדלהלן:

- א. תוכנית מס' ג/400 - תכנית מתאר לאיזור הגלילי מחוז חיפה.
- ב. תוכנית מס' ג/470 - תוכנית מתאר תחום א.א.פחם.
- ג. תכנית מס' ענ/120 - תכנית מתאר לקראת הפקדה

1.2.2 התכנית מאמצת את תכנית ענ/217 (ב.מ) גבעת אל בטן א.א.פחם. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל לתכנית זאת תקבענה הוראות תכנית זאת.

1.3 קואורדינטות

מזרח:	875	164	צפון:	250	215
מערב:	125	164	דרום:	375	213

1.4 זיהוי המקום

אל בטן מזרחי שכונה נלות לטום אל פחם בתחום שיפוט אום אל פחם אשר נמצאת דרום לכביש ואדי ערה ומערבה לכביש כניסה א.א.פחם.

1.5 מטרת התכנית:

1.5.1 הסדרת השימוש בקרקעות תחום התכנית ע"י שינוי יעודם החקלאי ליעודם המצויינים להלן:

- א. שטח מגורים.
- ב. שטח הסדרת היתר לבניה הקיימת.
- ג. שטח לצרכי ציבור: דרכים, שבילים, שטחי ציבור פתוחים, מבני ציבור ובתוכם מוסות חינוך.
- ד. למסחר ועסקים.

- 1.6 הקרקעות הכלולות בתוכנית:
הקרקעות הכלולות בתוכנית ע"פ מפת גוש הן כדלקמן:
- גוש 20340
חלקות: 63,60,59,53.51 בשלימות.
חלקי חלקות: 74,61,56-54,52.
- גוש 20344
חלקות: 96-95,27,26,24-16,13-11,1 בשלימות.
חלקי חלקות: 94,28,5,2.
- גוש 20345
חלקות: 125-123,45-1 בשלימות.
חלקי חלקות: 122.
- גוש 20412
חלקות: 83-1 בשלימות.
- גוש 20413
חלקות: 81-79,20-1 בשלימות.
- 1.7 שטח התכנית:
שטח התכנית הוא כ- 554 דונם.
- 1.8 בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
- 1.9 יזום ומגיש התכנית
עיריית אום אל פחם.
- 1.10 עורך התכנית:
קבלאורי קאסם - אדריכל - א.א. פחם טל: 06-317524
- 1.11 יועץ תחבורה:
ברוך הרשברג - מהנדס אזרחי רח' עבאס חיפה טל: 04-520534

מקרא הסימונים בתשריט

	אחוזים	שטח/ד'	
קו כחול עבה			גבול התכנית
קו כחול מקוטע			גבול תכנית מאושרת
קו ירוק ספרות תחומות עגול ירוק			גבול חלקה רשומה ומספרה
קו בצבע התשריט וספרות בצבע התשריט			גבול מגרש מוצע ומספרו
קו שחור עבה			גבול אתרי עתיקות
קו ירוק מקבילים אלכסוניים			שטח חקלאי
קו ירוק מקבילים אלכסוניים			דרך לביטול
קו צבוע סגול לאורך כביש			חזית מגורים מסחרית
שטח צבוע כתום	39.63%	219.503	אזור מגורים (א)
שטח צבוע תכלת	15.47%	85.670	אזור מגורים (ב)
שטח צבוע אפור	6.64%	36.820	אזור מסחר ועסקים
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק	1.44%	8.000	אזור ספורט
שטח צבוע חום מותחם חום	9.09%	50.335	שטח למבני ציבור וחינוך
שטח צבוע ירוק בהיר	4.81%	26.641	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום	8.93%	49.400	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע ורוד	9.36%	51.860	דרך מוצעת/הרחבה
שטח צבוע ירוק-אדום לסירוגין	3.48%	19.220	דרך גישה
שטח צבוע ירוק	1.15%	6.385	שביל הולכי רגל
	100%	553.834	סה"כ שטח התכנית

3. הוראות כלליות :3.0 כללי :א. גזרת התכנון השטחים הכוללים חלוקה:

יהיה עפ"י ההוראות הכלליות, התניות הבנייה המותרת (סעיף 3.4) ורשימת התכליות והשימושים המותרים (פרק 4 להלן) .

ב. גזרת תכנון השטחים שאינם כוללים חלוקה.

הבנייה בחלקה הנמצאת בגזרת תכנון השטחים שאינם כוללים חלוקה תותר לאחר שתאושר תוכנית חלוקה אשר תוגש בגין החלקה, הכפופה להוראות הכלליות, והתניות הבנייה המותרת (פרק 3.4) בתכנית ע/297 (ב.מ).

3.1 מבנה עזר:

- השימושים המותרים למבנה מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי .
- א. גודל מבנה עזר לא יעלה על 20.0 מ"ר ליח"ד .
 - ב. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר, מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי, במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום המרווח הצדדי, והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן, ולא יותר בתחום המרווח הקדמי, הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש .
 - ג. שטח החנייה יהיה עד 13 מ"ר ליחידת דיור .

3.2 חלוקת המגרשים:

- במסגרת תוכנית חלוקה רשאי בעל הקרקע להציע חלוקת מגרשים שונה בגבולות החלקה הרשומה בתנאים הבאים:
- א. החלוקה המוצעת עפ"י התכנית זו אינה מחייבת.
 - ב. שטחים לצורכי ציבור אשר הוטלו עפ"י תוכנית זאת יופרשו מאותה חלקה כחוק, יירשמו ויועברו ע"ש הרשות המקומית .
 - ג. לא יפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות, ולא ישונו דרכי הגישה לחלקות אחרות, כמסומן בתרשים ונגזר מהוראות תוכנית זאת .
 - ד. לא ישונו הוראות השימוש המוגדרות ברשימת התכליות, ומסמנות בתשריט ונגזרות מהוראות תוכנית זאת .
 - ה. סימטאות ושבלים המיועדים לתנועת כלי רכב, אך אינם מסומנים בתרשים כדרך, יירשמו בתוכנית החלוקה כשביל פרטי פתוח המשותף לבעלי המגרשים בחלקה, רוחב שביל זה לא יפחת מ- 4.0 מטר .
 - ו. חלוקת המגרש תאושר עפ"י תשריט חלוקה כחוק .

מספר מבנים מותר בחלקה/מגרש

3.3

על כל חלקה/מגרש ששטחם קטן מ- 600 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד בחלקה/מגרש ששטחם גדול מ- 600 מ"ר תורשה בנייתם של שלוש מבנים נפרדים או בנייתו של מבנה אחד נוסף למבנה קיים בתנאים כדלקמן:

- א. סך של שטחי הבנייה של כל המבנים לא יעלה על המותר בתוכנית.
- ב. המרחק בין כל שני בנינים במגרש יהיה לפחות 6.0 מטרים.
- ג. המרווחים מדרך גובלת יהיו כמסומן בתרשים או עפ"י לוח האיזורים המרווח הגדול מבין שניהם.
- ד. המרווחים הצידיים יהיו 3.0 מטרים.
- ה. המרווח האחורי יהיה 3.0 מטרים.
- ו. כל בקשה להיתר בנייה תיתחם ע"י בעל הנכס המחזיק בקרקע.
- ז. מתן היתר בנייה למבנה שלישי או יותר מותרת באישור תוכנית חלוקה כחוק.
- ח. מספר יחידות בנייה המותרות 6 יח' / ד באיזור מגורים (א).
- ט. מספר יחידות בנייה המותרות 8 יח' / ד באיזור מגורים (ב).

התניות הבנייה המותרת

3.4

א. כפיפות לתכליות והגבלות:

הבנייה המותרת על מגרש תהיה עפ"י הנאמר ברשימת התכליות (פרק 4 להלן) ולטבלת האזורים (פרק 5 להלן).

ב. חישוב שטח הבנייה

1. אחוזי הבנייה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח המגרש לאחר הפרשות לצורכי ציבור.
2. בחישוב שטח הבנייה המותר יכללו כל חלקי המבנה למעט מקלט תקני, חנייה מקורה, קומת עמודים מפולשת, מבנה עזר כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, ומרפסות גג בלתי מקורות.

ג. תוכנית מדידה:

1. לא יוצא בתחום התוכנית היתר בנייה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה או לאיזור אחד המותחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה.
2. המדידה תערוך ע"י מודד מוסמך, ותהיה חתומה ע"י כל בעלי הזכויות בקרקע.

3. תשריט המדידה יכלול פרוט של הדרכים, שטחי הציבור והחלוקה למגרשים כמוצג בתוכניות זו (ענ/297 (ב.מ.)).
4. הועדה המקומית רשאית לאשר סטייה בסמון המגרשים בהתאם לכתוב בסעיף 3.2 לעיל (חלוקת מגרשים).

ד. הפקעה ורישום:

- השטחים שנועדו עפ"י תוכנית זאת לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש עיריית אום אל פחם.
- ע"פ הסכמת בעל החלקה (וליד מחמוד ג' זאל) 21 גוש 20412 שהתנגד יופקע בחלקו ויפוצה על כך במלואו.
- מגרשו של אגבריה עדנאן ואחיו בחלקה 15 בגוש 20345 יופקע ויש לשלם את מלוא ערכו, או לחלופין להעמיד לרשות המתנגד מגרש חלופי.
- ש"צ 2 (מתנ"ס) יורחב עפ"י הסכם חכירה עם ממ"י.

- באשר לבתים קיימים אשר גורמים לצורך להצר הכביש ואשר בנייתם בוצעה באופן לא חוקי מוצע לנקוט בהליכים משפטיים על מנת להמנע ממתן "פרס" של הצרת הכביש למפירי חוק ללא שימוצה עימם הדין.

- חלקה 45 בגוש 20412 תופקע בשלמותה ולהעמיד לחזקת המתנגדים "הבעלים" קרקע חליפית שוות ערך. השטח המופקע יועד לדרך. כמו כן שצ"פ 17 אשר נמצא בחלקה 44 יבוטל ולייעדו למגורים ב'. (על ידי הסדר בין העירייה לבין בעלי חלקות סמוכות).

- בחלקה מס' 4 בגוש 20412 יוגדל בחלק המיועד למגורים כך שההפרשות לצורכי ציבור עובר דרכים ושצ"פ לא יעלו על 40% כולל יתרת השצ"פ שתיוותר תמוקם בצומת הדרכים מס' 1 ומס' 14.

- בחלקה 53 בגוש 20340 שבבעלותו של מר מחאג'נה מוחמד סלאמה סולימן:

1. יש לשנות את יעודו של שצ"פ מס 4 למסחר תוך השארת שצ"פ בצומת להבטחת שדה הראייה.

2. יש להעתיק חלק משטח בניני ציבור צפונה ע"ח השטח הציבורי הפתוח מס 2.

- שביל מס' 11 יורחב בתחום מגרשו של מר טאזק דוהד אבו-שקרה בגוש 20340 חלקה 53 מרוחב 6 מטר לרוחב של 8 מטר.

- מפעל השיש אשר נמצא בגוש 20340 חלקה 5339 מומלץ שיקבל אישור לשימוש חורג במסגרת התכנית, לתקופה של 3 שנים מיום אישור התכנית.

ה. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל כחוק.

3.5 שטח מגרש מזערי:

א. לא תותר בנייתו של מבנה על מגרש, ששטחו קטן מהנאמר בטבלת ההגבלות ורישמת התכליות.

3.6 מרווחי בנייה:

- א. מרווחי בנייה קדמיים כמפורט בתשריט.
 ב. מרווחים צידיים ואחוריים כמפורט בטבלת האזוריים.
 ג. במגרשים פינתיים המרווחים יהיו קדמי וצידי בלבד.

3.7 מקלטים:

פרט לבנייה קיימת, יהיה כל מבנה חייב בהקמת מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקונו, והתקנות שהותקנו על פיו.

3.8 חנריות ועסקים:

1) לא יפתחו חנות או עסקים אלא במקום שאושר לתכלית זו.

3.9 איסור בנייה בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר הבנייה יינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט כדלקמן, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל 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 5 מ'

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 9.5 מ'

לא תותר בנייה כלשהיא מעל לכבלי תת קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

3.10 ניקוז מי גשמים:

ניקוז השטח 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

3.11 אספקת מים:

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

3.12 הרחקת אשפה:

מקום המיכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

3.13 ביוב

- כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית.

- מתן היתרי בנייה יותנה בהוצאת מכתב לבניית מתקן טיהור באתר עין שמר.

3.14 כיבוי אש

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

3.15 גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים:

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.80 מטר. הם יכללו במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

3.16 חובת התקנת גדר קו רוחב:

א. על מבקש היתר הבנייה להקים, עד תום הבנייה המבוקשת, ועל חשבונו גדר על קו הרוחב המאושר עפ"י תוכנית זאת. הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ- 0.60 מטרים.

ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגבול הינו אתר לבנין ציבורי או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם בקו הרוחב המאושר.

ג. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף 3.16 א' דלעיל במקרה של מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית חנויות.

3.17 ביצוע זרכים:

א. הדרכים הכוללות בתחום התוכנית בגזרת השטחים הכוללים חלוקה יבוצעו ע"י מבקש ההיתר, ועל חשבונו עפ"י תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.18 דרכים :

- ב. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה ע"י מבקש ההיתר, ועל חשבוננו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבר קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת מי - גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- ג. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- ד. הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- ה. לא יותר הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך בהחזקתה ובתיקונה.
- ו. חרף האמור בסעיף 3.18 ה' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ז. חרף האמור בסעיף 3.18 ה' יותרו קוי שרותים למיניהם (חשמל מים, ביוב, טלפון וכד') בשטח דרכים כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטוענים היתר) תשכ"ז 1967.
- ח. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה.
- ט. דרך קיימת המיועדת עפ"י תוכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים, ביטולה בפעולת יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- י. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך אל תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר עפ"י חוק לגבי קוי שרות תת-קרקעיים תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק, ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יא. עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו ע"י הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.
- יב. במגרשים פינתיים אשר הבנייה גורמת למניעת שדי ראיה יש לקבוע שקו בניין מקצה הדרך יהיה 10 מ'.

3.19 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.

3.20 תנאים למתן היתר למבנים קיימים ללא היתר:

- א. כל מבנה קיים חייב בהיתר כחוק .
- ב. מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה .
- ג. לאחר היכנס תוכנית זאת לתוקפה , תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לתת היתרי בנייה למבנים קיימים שהוקמו ללא היתר , בתנאי שהם תואמים את השימושים המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תוכנית זאת .

3.21 בניינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית :

- א. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תוכנית זאת אך חורגים מהוראות התוכנית , מבחינת שטח הבנייה תכנית קרקע מותרת, ומספר קומות , רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו .
- ב. בניינים קיימים אך החורגים במרווחים הצידיים, והאחורי רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה .
- ג. בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי , ראשית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך .
- ד. האמור בס' א.ב.ג. לעיל למעט מבנים קיימים על קרקע חקלאית.

3.22 מבנים להריסה

- א. במקרה של בקשה לתוספת בנייה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת , בהריסתן ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג לתחום הדרך .
- ב. בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית מפורטת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבה .
- ג. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך המיועדת כחוק, ולאחר מתן הוועדה בכתב למשתמשים, ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה .

3.23 מניעת מטרדים:

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בנייה היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים. למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה הערמת חומר עבודה, גרימת אבק עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים. תשכ"א - 1961 ובהתאם לתקנות שהתקינו לחוק הנ"ל.

3.24 אתר עתיקות מוכרז:3.24.1 אתר עתיקות:

- א. המנהל רשאי להכריז כי מקום פלוני הוא אתר עתיקות. ההכרזה תפורסם ברשומות.
- ב. הכריז המנהל כאמור תירשם על כך הערה בפנקסי המקרקעין ותימסר הודעה על כך לבעל המקום, ולמחזיק בו, אם זהותם או מענם ידועים, ולועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
- ג. תהיה בנייה באיזור האתר באישור רשות העתיקות.

3.24.2 איסור פעולות באתר עתיקות:

- א. באתר עתיקות לא יעשה אדם ולא ירשה לעשות אחד מאלה אלא באישור בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאיו:
1. בניה, סלילה, הקמת מתקן חציבה, כרייה, קידוח, הצפה במים סיקול, חרישה נטיעה או קבורה.
 2. הנחת עפר, דומן, פסולת או אשפה, לרבות הנחתם בנכס הגובל באתר.
 3. שינוי, תיקון או תוספת בעתיקה הנמצאת באתר.
 4. פירוק עתיקה או הסרת חלק ממנה או העתקה ממקומה.
 5. כתיבה, חריתה או צביעה.
 6. הקמת בנינים או קירות בנכס הגובל באתר.
 7. כל פעולה אחרת שקבע המנהל לגבי אתר עתיקות פלוני.
- ב. הודעה בדבר קביעת פעולה לפי פסק (7) לסעיף קטן (א) תפורסם ברשומות.
- ג. לענין אתר עתיקות המשמש לצורך דתי או מוקדש לתכלית דתית, לא יתן המנהל אישור לחפירה או לאחת הפעולות המנויות בסעיף קטן (א) אלא באישור ועדת שרים המורכבת מהשר כיושב-ראש, שר הדתות ושר המשפטים.

3.24.3 שמירת חוק:

אין בהוראות חוק זה כדי לפגוע בצורך בהיתר כנדרש בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965.

3.24.4 החזרה למצב הקודם:

אדם שעשה ללא אישור או בניגוד לתנאיו פעולה מן הפעולות המפורטות בסעיף 2.324 חייב לנקוט פעולה לפי הוראות המנהל לשם החזרת אתר העתיקות או העתיקות הנמצאות בו למצבם הקודם אולם ראשי המנהל, לאחר שנתן לאדם הודעה בכתב, לנקוט במקומו בכל האמצעים הדרושים כדי להחזיר את האתר או את העתיקות למצבם הקודם ולגבות ממנו את ההוצאות שהוציא לכך.

4. רשימת הונכליות :4.1 אזור מגורים "א" (כתום) :

מגורים חזר/ו/או דו קומתיים מותרת קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי) שטח מזערי למגוש - 500 מ"ר או כפי שקיים או כפי שנקבע בתנאים והקטן מביניהם. אזור בנייה מותר כולל בשיעור של 80% משטח המגוש, אזור בנייה מותר בקומה בשיעור לפי 40% משטח המגוש.

4.1.2 אזור מגורים (ב) תכלת :

מגורים ממבנים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת (בגובה עד 2.20 מטר) שטח מזערי מותר למגוש - 500 מ"ר. או כפי שקיים או כפי שנקבע בתנאים והקטן מביניהם, אזור בנייה מותר כולל בשיעור של 100% משטח המגוש. מטווח קמעונאי בקומת קרקע במקומות המותרים לכן ומצויינים בתנאים נלווים מסוויית מותרת בסדרור וזניה נאות בהחלט, מותרת במניעות מטרדים לפי טעף 4.1.3.

4.1.3 אזור מטווח (אפור) :

אזור מותרת במטווח לטרגיו : מטרדים, שירותים אישיים, בולי עסק ומטענות, ארמית וצוגה, מטווח טיסונאי, מרכז קניות, שוק סגור. בחכנון השטח המסוויי יושט דגש על זניה נפרדת, על טווח פריקה ושעינה, על כלי אציה נפרדים ועל סיפור ארכיטקטוני לכל זוויות המבנה, כמובן יופקו על מניעות מטרדים לדיירי בניני מגורים הנובעים מפעליות המסוויית כוזה של הועדה המקומית והא יפה לפרט בכל היחיד בניה, היחיד לעבודה או לשימוש בקרקע או בבנין און הזנאים שיהיו זרושים, למניעות כל מטרד שמקורו ברעש, דעיזה ארוור לקרי, חאורה גרועה, הפרשת פטולת מלאכה, העומות זומר עבודה, גרימות אבק עשן, או כל מטרד אחר הנגוס לטביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעות מפגעים. תשכ"א-1961, ובהחלט לתקנות שהוקדנו לחוק הנ"ל.

גודל מגוש מזערי - 700 מ"ר.
אזור בנייה מירבי מותר במגוש - 150%.
שטח בנייה מירבי מותר בקומה - 50%.
מספר קומות מירבי מותר - 3 קומות.
גובה מבנה שלא יעלה מעל 12.00 מטר משפת המדריכה.
באזור מטווח, מתן היחיד בנייה יותרת בתכנית בינוי לכל השטח והחכנית תוגש ע"י העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית לחכנון ובנייה.

4.2 שטחים ציבוריים :4.2.1 אזור למבני ציבור וזינוד (חום מותרת חום כהה) :

שירותי ציבור שכונתיים : לזינוד, נריאות, זת, חברה, תרבות ושטחים פוזוזים.
גודל מגוש מזערי לא פחות מ (1) דונט במבנים בני עד שלוש קומות אזור בנייה מירבי מותר בשיעור של 80% משטח המגוש.
אזור בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגוש. וותר בנייתם של מבנים נפרדים על מגוש, בתנאי והמרוק המזערי ביניהם יהיה 8.0 מטר.
תכנית בינוי לכל א.ב.צ. תוגש ע"י העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית לחכנון ובנייה.

4.2.2 אזור ציבורי פתוח:

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

א. אזור ציבורי פתוח ע"י צמתות: באזור זה ניתן לנטוע צמיחה שטוחה שלא תסתיר שדי ראייה.

ב. באזורי ציבור פתוח אחרים בנוסף לסעיף (א) ניתן לתכנן מגרשי משחקים שכונתיים.

4.2.3 אזור ספורט (שטח ירוק מותחם ירוק):

מגרשים ומתקנים העומדים לרשות, ורווחת הציבו, שירותים ומלתחות, חנייה, מקלטים ציבוריים.

גבול מגרש מזערי 750 מ"ר.

אחוז בניה מירבי 30% משטח המגרש.

מספר קומות: קומה אחת.

מרווח צידי: (3) מ' אחורי: (4) מ' קדמי: כפי שמצויין בתשריט או 4 מטה.

אזור ספורט בתכנית זו מיועד אך ורק כמגרש ספורט שכונתי.

תכנית בינוי כללית למגרש הספורט תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה במקום.

4.2.4 דרך גישה:

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסת רכב לחנייה, רוחב מזערי מותר 6.0 מטר, שיפוע מותר 15%.

4.2.5 שבילי הולכי רגל (פס ירוק):

שביל ציבורי מותרת להולכי רגל, כניסת רכב, אסורה בהחלט רוחב מזערי מותר (3) מטר. בהתחברות בין שבילי הולכי רגל לבין דרך כלשהי חייב להתקין מעקות בטיחות.

4.2.6 אזור חקלאי:

השימוש באזור חקלאי כאמור בתוספת הראשונה בחוק.

4.2.7 הגדרה להתחלת התכנית:

ביצוע תכנית זו יחול מיד עם מתן תוקף, תאריך זה יהיה קבוע להתחלת הביצוע.

א. עפ"י חלסת הועדה יש להשלים בתוך שנתיים את כל התשתיות ויסודות ל-20% מהמבנים החדשים.


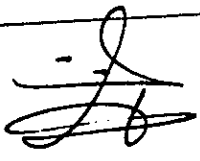




ב. גמר יסודות למבנה ציבור.

טבלת האזורים והגובלים .5

ציד		קרואים		קומת	מספר קומות	מספר קומות	מדידת בניה	אחוז בניה	מדידת מונה	מגוש מר	גודל מצערי	אחוז מושט %	שטח בתכנית דונם	צבע בתערוכה	אזור
		ציד	אחוזי												
טורי	רגל	טורי	בקומה	טורי	טורי	רגל	או כפי שקיים או כמו לענת צאת								
/	3	3	2	מועצת	2	40%	80%	/	500	39.63	219.503	כתום	מגורים א.		
/	3	3	3	מועצת	3	40%	100%	/	500	15.47	85.670	כחול	מגורים ב.		
/	4	4	3	אסרה	3	50%	150%	/	700	6.64	36.820	אפור	מסדר ועסקים		
										61.74	341.993		רכוז שטח סחיר		
/	4	4	5		5	40%	90%		1000	9.09	50.335	חום	מבני ציבור ותעך		
										4.81	26.641	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח		
										1.44	8.000	ירוק	אזור ספורט		
										8.93	49.400	חום	דרך קיימא/מאונת		
										9.36	57.860	ורוד	דרך מועצה/החנה		
										3.48	19.220	ירוק/אחוז	דרך גישה		
										1.15	6.385	ירוק כהה	שביל הולכי רגל		
										38.26	211.941		סה שטח ציבורי		
										100%	553.834		סה שטח ליונות		
													שטח חקלאי		

פירוש: רחוב א' - 1000, רחוב ב' - 500, רחוב ג' - 700, רחוב ד' - 1000

חתימות

		בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל רפרטים.
		יודם ומגיש התכנית: עיריית אום אל פחם.
		עורך התכנית: קבלאוי קאסט אדריכל - א.א. פחם טל: 06-311859
		עיריית אום אל פחם: