

1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז : חיפה

נפה : חדרה

עיר : אום אל פחם

שכונה: עין אלשערה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שרנוי תכנית מתאר מס' ען/ 193

עין אלשערה - אום אל פחם

בעל הקרקע : פרטים ומנהל מקרקעי ישראל

יזום ומגיש התכנית: נציגות תושבי עין אלשערה

עורך התוכנית: קבלאי קאסם - אדריכל ומתכנן ערים

אום אל פחם טל" 06/311859

יעוץ תחבורה : ברוד הרשברג - מהנדס אזרחי

טל. 04/520534 חיפה

בלבד 1.

שם וחלות: 1.1

תוכנית זאת תקרא : שינוי לתוכנית מתאר מס' ענ/193 עין אלשערה א.א. פחם : ותחול על השטח המותחם בקו בתשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת .

רחס לתכניות אחרות: 1.2

תוכנית זאת מהווה שינוי לתוכנית מס. ג/400 תכנית מתאר לשטח הגלילי. מחוז חיפה .

זיהוי המקום: 1.3

שכונה זאת נלוות לאום אל פחם בתחום שיפוט עיריית אום אל פחם אשר נמצאת בכוון הצפון מזרח.

קואורדינטות: 1.4

166	200	: מזרח	214	600	: צפון
165	800	: מערב	214	000	: דרום

הקרקעות הכלולות בתוכנית: 1.5

הקרקעות הכלולות בתוכנית ע"פ מפת גוש הן כדלקמן :

גוש: 20416

חלקות : 19 עד 31 בשלימות.

גוש: 20342

חלקות : 3,2,1 בשלימות.

חלקים מחלקות: 22,4 (דרך).

גוש: 20414

חלקים מחלקות: 36.

שטח התכנית: 1.6

שטח התכנית הוא כ- 152.590 דונם כמפורט בסעיף הקרקעות הכלולות בתכנית .

רוזם ומגיש התכנית: 1.7

נציגות תושבי עין אלשערה ובעלי ענין בשכונת עין אלשערה.

בעל הקרקע: 1.8

מנהל מקרקעי ישראל ופרטרים .

עורך התכנית: 1.9

קבלאוי קאסם -אדריכל ובונה ערים - א.א.פחם טל' 06/311589.

יועץ תחבורה: 1.10

ברוך הרשברג - מהנדס אזרחי - חיפה טל' 04/520534.

1.11 מטרת התכנית:

- א. הסדרת השימוש בקרקעות בתחום התכנית ע"י יעוד שטחים לצורכי ציבור: דרכים, שבילים, שטחים פתוחים שטחים למבני ציבור וחינוך, ושטחים למגורים.
- ב. הסדרת אישורים כחוק של המבנים הקיימים, שנבנו ללא היתר בתחום התכנית.
- ג. הרחבת תחום הבנייה באום אל פחם מעבר למותחם בתכנית הגלילית מס. 400/ג תחום בנייה אום אל פחם.

2. מקרא הסמלונים בתשריט:

גבול התוכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים (א)	שטח צבוע כתום בהיר
אזור ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור למבני ציבור	שטח צבוע חום
בית קברות	שטח צבוע צהוב מצולב בקווים ירוקים אלכסוניים
שביל הולכי רגל	פס צבוע אדום/ירוק לסירוגין
דרכים קימות ומאושרות	פס צבוע חום בהיר
דרכים מוצעות	פס צבוע אדום בהיר
מרווחים קדמיים	מספר ברבעים צידיים של עיגול
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול
רוחב מוכרז	מספר ברבע התחתון של עגול
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק ומספר חתום בעיגול ירוק
גבול מארש/ תת - חלקה	קו דק בצבע התשריט ומספר שספרותיו הראשונות זהות למספר החלקה
מבנה קיים	מצולע זוויתיו בצבע התשריט שטח מפוספט פסי ירוק אלכסוניים
חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
אזור תקלאי	שטח מפוספט פסי ירוק אלכסוניים

3. הוראות כלליות :

3.1 מבנה עזר:

- א. השימושים המותרים למבנה מחסן דירת יחידה מקורה לרכב פרטי .
- ב. גודל מבנה עזר לא יעלה על 20.0 מ"ר ליחידה .
- ג. 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 הצידי והאחורי בצמוד לגבול השכן הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה כלפי מגרש השכן שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש הכל במבנה אחד .

3.2 אחוד המגרשים:

- במסגרת תוכנית חלוקה, רשאי בעל הקרקע להציע חלוקת מגרשים שונה בגבולות החלקה הרשומה בתנאים הבאים:
- א. התכנית תבוא עפ"י תכנית מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך כמפורט בסעיף 3.4 (ג) להלן .
- 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 התכלית , ומסמנות בתשריט ונגזרות מהוראות תוכנית זאת . מלבד שביל פרטי שינתן לשינוי במסגרת חלוקה כנ"ל .

3.3 מספר מבנים על המגרש:

- א. על כל חלקה/מגרש ששטחם קטן מ- 600 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד .
- ב. במידה ושטח המגרש גדול מ- 600 מ"ר תורשה בנייתם של שני בניינים נפרדים או בנייתו של מבנה אחד נוסף למבנה קיים בתנאים כדלקמן :
- 1. המרחק בין הבניינים לא יקטן - 6.0 מטר .
- 2. קו בניין קדמי של המבנה הנוסף עפ"י הוראות תכנית זאת .

3.4 התניות הבנייה המותרות:

א. הבנייה המותרת על מגרש כפופה למסווג ברשימת התכליות פרק 4 להלן, ולהגדרות בטבלת ההגבלות פרק 4 להלן עפ"י האזורים השונים.

ב. חירשוב שטח הבנייה:

בחירשוב שטח הבנייה המותר יכללו כל חלקי המבנה למעט מקלט תקני, מוסד לרכב פרטי, קומת עמודים מפולשת, מבנה עזר כמפורט בסעיף 3.1 לעיל ומרפסת גג בלתי מקורות.

ג. תכנית מדידה:

לא יוצא בתחום התוכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה או לאיזור אחד המותחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, חתומה ע"י כל בעלי הזכויות בקרקע, ומפרטת את הדרכים, שטחי הציבור והחלוקה למגרשים כמוצגת בתוכנית זאת, הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בסימון המגרשים בהתאם לכאמר בסעיף 4.2 לעיל (איחוד מגרשים).

ד. הפקעה ורישום:

השטחים שנועדו עפ"י תוכנית זאת לצורכי ציבור נתונים להפקעה. יירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י פרק ח סעיפים 188, 189 לחוק.

ה. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

3.5 מקלטים:

יהיה כל מבנה חייב בהקמת מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

3.6 חנייה:

חנייה למגורים: לא ינתן היתר לבנית מבני מגורים אלא בתנאי שתוקצה חנייה פרטית בתוך המגרש והכניסה והיציאה לשטח החנייה תהיה דרך פתח בגדר שרוחבו לא יעלה על 3.0 מטר עפ"י מכסה מינימלית של מקום חנייה אחד לכל דירה. ושניעור החנייה יהיה עפ"י התקנות בתחום המגרש.

חנייה באתר למבנה ציבורי: התנייה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקנות התיכנון והבנייה: 1983- התקנת מקומות חנייה.

א.ש.ר

3.7 אישור 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 בדלקמן, 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	8 מ'
בקו מתח עליון עד 220 ק"ו	10 מ'

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

3.8 ניקוז מר גשמים:

ניקוז השטח ממר גשמים יבוצע באמצעות החלול טבעי, ניקוז ונדימה בתעלות עליות ובצינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רוצננו.

3.9 אספקת מים:

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

3.10 הרחקת אשפה:

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

3.11 כירוב:

כל המבנים יחויברו לדשת כירוב מרכזית ו/או ירוקנו לבורות כירוב ע"ח בעלי המגרשים עפ"י הנחיות, ובאישור הרשות המקומית.

3.12 כנוף אש:

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כירוב אש, ולאישורים.

3.13 גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים:

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.80 מטר. יובנו מחומרים כגון רשתות וסבכות פלדה, בטון, אבן, עץ, בתכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה בהיתר בנייה.

3.14 גדרות לאורך קו החוב:

הגדרות לאורך קווי הרוחב, מלבד במגרשים שחזיתם מסומנת במסחרית, למסודות חינוך, מבני ציבור, ושטח פתוח ייבנו מקירות בטון אשר חזיתם מצופה באבן לקט, בגובה מרובי של 1.20 מטר, ומזערי שלא יפחת מ-0.60 מטר, בתכנית מאושרת במסגרת היתר הבנייה.

3.15 תנאים למתן היתר לבנייה קיימת:

- א. מבנה קיים חריב בהיתר בנייה כחוק. אשר בקשה בגינו תוגש לאחר אישורה של התכנית הזאת.
- ב. מבנה קיים שלא הוגשה לגביו בקשה להיתר בנייה יחולו עליו הוראות החוק כל מבנה שלא בהיתר.
- ג. מבנה קיים שהוגשה לגביו בקשה כנ"ל אך לא הותרה בנובע מהוראות תכנית ינהגו בו כמבנה חריג עפ"י הנאמר בפרק ז לחוק.
- ד. תנאי למתן היתר למבנה קיים הוא שהשימוש בו תואם לשימושים המותרים באזור בו הוא נמצא כמוגדר עפ"י התכנית.
- ה. בניין הקיים בחלקו או בשלמותו בתחום הדרך קיימת ורשומה במפת גושים יסומן הנדון להריסה.

4. רשימת התכליות והשימושים המותרים:

4.1 אזור מגורים "א" (כתום):

מגורים חד ו/או דו קומתיים, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי) צפיפות יחסית מירבית של 4 יח' דונם נטו. שטח מזערי של מגרש - 500 מ"ר או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט הקטן מביניהם. אחוז בנייה מותר כולל בשיעור של 60% משטח המגרש, אחוז בנייה מותר בקומה בשיעור לפי 40% משטח המגרש.

מרווחים: קדמי: כפי שמצוין בתשריט.
אחורי: 4.0 מטר.
צדדי: 3.0 מטר.

הערה: קו בניין למגורים יהיה 50 מטר מאזור בית העלמין.

4.2 שביל פרטי פתוח:

במסגרת תכנית חלוקה ניתן לקבוע שביל פרטי פתוח כזכות מעבר לבעלי רכוש משותף במסגרת חלקה רשומה. השביל אסור בבנייה בתחומו ובמרווחים הנתחמים על ידו.

4.3 שטחים ציבוריים:

א. אזור למבנה ציבורי וחניון (חום):

שירותי ציבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות ושטחים פתוחים גודל מגרש מזערי ע"י הנחיות הרשיות הנוגעות לאחזקה. השירות במבנים בני עד שלוש קומות, אחוז בנייה מירבית מותר בשיעור של 80% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבית בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש. תותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על מגרש בתנאי והמרחק המזערי בכניהם יהיה 8.0 מטר.

מרווחים:

- מרווח קידמי כפי שמצוין בתשריט.
- מרווח צידי - 5 מטר.
- מרווח אחורי - 5 מטר.

אזור ציבורי פתוח (ירוק בהיר):

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

ד. בית הקברות: יקב פס נטיעה בתחום בית הקברות ברחוב ס"א כאמור בהוסף-המרת שימושים ציבוריים: ימ"א י"ג אי"ה 1.11.92



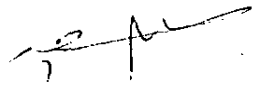
באישור הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בנייה. רשאית הרשות המקומית להמיר שימוש ציבורי פתוח לשימוש למבני ציבור וחניון ולהיפרד א"ט"ט 1.1.1.

5111/92

4.5 אזור חקלאי:

השימוש באזור חקלאי כאמור בתוספת הראשונה בחוק.

חתימות

		<p>בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטנים.</p>
		<p>יזמים ומאגיש התכנית: נציגות תושבי שכונת ערן אלשערה</p>
		<p>עורך התוכנית: קבלאור קאסם אדריכל - א.א.פחם טל' 06/311859</p>
		<p>עיריית אום אל פחם:</p>

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 193-11

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 86 מיום 4.2.90

י"ר הועדה

יושב ראש הועדה

מנהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 193-11

הומלץ להפקדה

מיום 28.6.87 מס' 58

י"ר הועדה

יושב ראש הועדה

נדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 193/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3713

מיום 5.11.89

משרד המכנים מחוז חיפה

חוק התכנון הבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 193/11

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

מיום 8.11.90 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 193/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4073

מיום 7.1.93

