

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת תכנית מס. ענ/ 382 שטח למבני ציבור ומגורים בחלקה 67, אום אל פחם.

תכנית זו משנה תכנית ג/470

1. **שם וחלות:** תכנית זו תקרא ענ/ 382 שטח למבני ציבור ומגורים בחלקה 67, אום אל פחם, ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתרשים מצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו

2. **מקום התכנית:** הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם.

3. **השטח הכלול בתכנית:** גוש 20405 חלקה 67 : (9.270 דונם)
חלקה 47 : 0.519 דונם
חלקי חלקה 82 : 0.839 דונם
חלקי חלקה 46 : 0.565 דונם
חלקי חלקה 68 : 0.139 דונם

4. **שטח התכנית:** 11.332 דונם

5. **מטרת התכנית:** לקבוע יעודי קרקע למבני ציבור, מגורים ודרכים בכדי לענות על צרכי הישוב.

6. **בעלי הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל, עיריית אום אל פחם, פרטיים

7. **היוזמים:** עיריית אום אל פחם

8. **המתכנן:** עמוס זמיר-אדריכל. קהילת סלוניקי 7, ת"א 6490146-03.

9. תאור סימני המקרא:

גבול התכנית	- קו כחול בלתי מקוטע
גבול חלקה	- קו ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	- קו ירוק מקוטע
גבול קו בנין	- קו אדום מקוטע
מספר חלקה	- ספרה שחורה
מספר חלקה רשומה לביטול	- ספרה שחורה מוקפת עיגול ועליו קו אלכסוני
שטח למבני ציבור	- בצבע חום מותחם בחום כהה
אזור מגורים ג'	- בצבע צהוב
דרך קיימת	- בצבע חום
דרך מוצעת	- בצבע אדום
מספר הדרך	- ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי	- ספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי
רוחב הדרך	- ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול

10. רשימת התכליות:

- א. שטח למבני ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק.
 ב. דרך מוצעת - דרכים ציבוריות
 ג. אזור מגורים ג' - מגורים ממבנים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת (בגובה עד 2.20 מ'). שטח מזערי מותר למגרש - 500 מ"ר או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט, הקטן מביניהם. אחוז בניה מותר כולל בשיעור של 100% משטח המגרש.

11. טבלת אזורים ושימושים:

שטח מס' תכנית	שטח מס' קומות	סרטי צדדי	סרטי אחורי	סה"כ % תכנית	% מסט"מ"ל - שיטת בניה				שטח מכדר התכנית				השטח וסיומו
					סחחח **	שכר* שרה	שימש עיטרי	מוצע		כיום			
								ז	מ"ר	ז	מ"ר		
5	5	5	5	50%	22%	40%	100%	42%	4.77	-	-	א. שטח לבני ציבור (חם מותרם חם כרה)	
-	-	-	-	-	-	-	-	5%	551	5%	551	ב. דרכים: דרך קיימת (חם) דרך מוצעת (אדום)	
5***	3***	3***	3	40%	20%	40%	100%	36%	4.141	95%	10.781	ג. מגורים ג' (צהוב)	
								100%	11.032	100%	11.032	סה"כ	

*** בנויים טיפוס קבילי הקרה בס בנין כהתיאם רטים

* אחוזי בניה של חלקי שרות מהמטרה העיקרית:

ציבורי:	מקלט	5%
	מערכות טכנות	5%
	אחסנה	5%
	חדרי מדרגת ומבואות	20%
	קומת עמודים וממלשח	5%
מגורים:	מקלט	7%
	מערכות טכנות	15%
	אחסנה	18%

** חלקי שרות מתחת לפני הקרקע:

ציבורי:	22%	מחלק שרות
מגורים:	20%	מחלק שרות
(במגורים 20% שטח שרות מעל מי הקרקע)		

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

13. רישום והפקעה:

השטח המיועד לצורכי ציבור יופקע על פי סעיף 188-190 וירשם על שם עיריית אום אל פחם על פי סעיף 26 לחוק והבנייה.

14. חניה:

החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והשינויים בהם מעת לעת.

15. צורת חישוב אחוזי בניה:

- א. אחוזי בניה יחשבו משטח המגרש נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור.
 ב. חישוב אחוזי בניה יהיה על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטח בניה ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

16. שרותים:

כל השרותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב והוצאת אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית עפ"י חוקי העזר המתאימים ולשביעות רצון משרד הבריאות. הועדה המקומית תדרוש את העברת המקרקעין המיועדים להפקעה בהיתר בניה.

17. רישוי מבנים קיימים:

- א. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים החורגים מהוראת תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומס' הקומות המותר שבנייתם הושלמה עד ליום הפקדת התכנית ושנמצאים בתחום האזורים המיועדים לבניה בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדיים ואחורי בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קדמי בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
- ב. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מעב למצוין בטבלת "חלוקה לאזורים וזכויות בניה" בכל מקרה של אישור חריגה כאמור בסעיף א.
- ג. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.
- ד. מבנים להריסה:
- 1) בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תכנית זו, יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה ע"י מבקש ההיתר של החלק החורג אל תחום הדרך.
- 2) בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תכנית זו בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ואו להרחבתה ובלבד שמולאו הוראות סעיף קטן 3 דלהלן.
- 3) הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר מכן תינתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

18. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית בניה אום אל פחס ג/470 ומתייחסת לתכנית מאושרת להפקדה ענ/120.

19. תנאים מוקדמים להוצאת היתר:

- א. אישור תשריט איחוד וחלוקה לכל החלקות שבתחום התכנית.
- ב. תכנית בשטח למבני ציבור ומוסדות עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. העמדת מוסדות חינוך בהתאם לאישור משרד החינוך.
- ד. העמדת המבנים תעשה ע"י מודד מוסמך.

20. הוצאות פיתוח:

הוצאות פיתוח, תשתית דרכים, שביל ציבורי וחנויות יחולו על עיריית אום אל פחס.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

עמוס זמיר, אדריכל

חתימת האדריכל

חתימת היוזמים

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע"ו

שינוי תכנית מתאר מס' 382/ע

הומלץ להפקדה

ביטוי מס' 126 מיום 18.6.95

16-03-1998

יושב ראש הו"מ

מוסטפא ג'מאל

מנהל

מנהל הועדה

משרד הפנים מהוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 382/ע

הועדה המהוזית לתכנון ולבניה ההלטיה

ביום 7.1.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 382/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4580

מיום 3.10.97

הודעה על אישור תכנית מס' 382/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4639

מיום 26.4.98