

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ענ/ 381  
שינוי לתכנית מתאר ג' / 400

1. שם וחלות:

תכנית זאת תקרא "בי"ס יסודי עין גיראר" ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתרשים המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם, באזור עין גיראר.

3. השטח הכלול בתכנית:

חלק מחלקה 11, 16, 19 (גוש 20338)  
חלק מ-2, 3, 4, 5, חלק מ-12, 13, 14 וחלק מ-74, 77 (גוש 20356)  
חלק מ-34, 35, 36, 37, 38 (גוש 20358)  
חלק מ-42, 43, 44, 65 (גוש 20357)

4. שטח התכנית:

67,762 מ"ר

5. מטרת התכנית:

לקבוע ולפרט שימוש ציבורי. למטרת בית ספר, כדי לענות על צורכי הישוב.

6. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

7. היזמים:

עיריית אום אל פחם. דאר אום אל פחם, 30010.  
טל': 06-6312040/1, פקס: 06-6312765

8. המתכנן:

לדרמן צלציון אדריכלים בע"מ.  
רח' באר יעקב 18, ת"א  
טל': 03-5163494/6, פקס: 03-5165041

9. מסמכי התכנית:

תשריט  
נספח בינוי מנחה.  
תקנון - כולל נספחים א' ו-ב' כחלק בלתי נפרד.

10. מקרא:

א. שטח לבניני ציבור: ב"ס יסודי, גני ילדים, תחנת אם וילד, ומגרשי ספורט - יסומן בתשריט בקוים מצטלבים ב- 45° בצבע חום.

ב. דרך מוצעת: דרכים ציבוריות - יסומן בתשריט בקוים צפופים אלכסוניים בצבע אדום.

ג. דרך קיימת או מאושרת בהתאם לתוכנית ענ/ 381 - יסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע שחור.

ד. שטח למתקני ספורט: קוים מצטלבים בצבע ירוק.

ה. שטח ציבורי פתוח: יסומן בתשריט בקוים אנכיים בירוק.

ו. גבול תכנית יסומן בקו רציף כחול.

ז. שטח חקלאי: יסומן בקוים אלכסוניים בירוק.

ח. דרך לביטול: יסומן בקוים אנכיים עבים בצבע שחור.

### 11. תכליות והסבר פרוגרמה:

תכנית זו משנה יעוד לשטח של 67,762 מ"ר במידרון צפוני בשכונת עין ג'ראר מחקלאי לציבורי ומתקני ספורט. בשטח הציבורי מתוכננים עד עתה 2 כיתות, גן ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, בית ספר יסודי - 21 כיתות הכולל חטיבה צעירה. מגרשי ספורט פתוחים מגודרים ואולם ספורט בהתאם לקוי בנין וגובה כמפורט בנספח א'. תותר הקמת טריבונות כמפורט בנספח הבינוי במסגרת קוי בנין. בשטח הציבורי הפתוח ניתן יהיה לשלב חניה לרכב חרום ומתקנים למשחקי ילדים.

### 12. איסור בניה מתחת ולפני קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 אווריריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון ועד 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-

3.0 מ' - מכבלים מתח לעיון עד 160 ק"ו.

1.0 מ' - מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

1.5 מ' - מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים, מקווי חשמל עד לפני כביש, הסופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. שינויים במערכת חשמל, שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

13. רישום והפקעה:  
השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע ע"פ סעיף 89 ו-188 וירשם על שם עיריית אום אל פחם, ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

14. חניה:  
החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקנון התכנון והבניה - (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, והשינויים בהם מעת לעת.

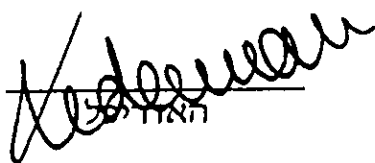
15. צורת תישוב אחוזי בניה: א. אחוזי בניה יחושבו משטח המגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

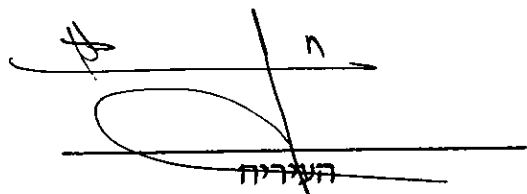
ב. חישוב אחוזי בניה יהיה ע"פ תקנון התכנון והבניה (חישוב שטח בניה ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

16. שרותים:  
כל השרותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב והוצאת אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים, ולשביעות רצון משרד הבריאות.

17. שוונת:  
תנאים מוקדמים להוצאת היתר:  
א. אישור תשריט איחוד וחלוקה לכל החלקות שבתחום התכנית.  
ב. תכנית בשטח לבנייני ציבור ומוסדות, ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
ג. העמדת מוסדות חינוך בהתאם לאישור משרד החינוך.  
ד. תכנית והעמדה של מגרשי ספורט בהתאם לאישור רשות הספורט.  
ה. עמדת מבנים ע"י מודד מוסמך.  
ו. מפת מדידה מצבית לכל בקשה להיתר.

18. הוצאות ופיתוח:  
הוצאות פיתוח, תשתית דרכים, שביל ציבורי וחניות, יחולו על עיריית אום אל פחם.

  
האחראי



תאריך: \_\_\_\_\_

נספח א' - לוח זכויות בניה

יעוד	מבני ציבור	מתקני ספורט
סה"כ אחוזי בניה	100%	20%
מס' קומות	4	2
אחוז שטחי שרות מהשטח העיקרי	40%	40%
תכסית קומת קרקע	25%	25%
גובה ממפלס $\pm 000$ המאושר	15 מ'	20 מ'
קוי בנין	קדמי - 4 מ' אחורי - 7 מ' צדדי - 5 מ'	קדמי - 4 מ' אחורי - 7 מ' צדדי - 5 מ'

2018  
1.8.97

טבלת שטחים - נספח ב'

מוצע (מ"ר)					קיים (מ"ר)		חלק מחלקה	גוש
ד.קיימת	שצ"פ	מתקני ספורט	בניני ציבור	ד.מוצעת	ד.קיימת	חקלאי		
		1605		1994.4 1048.2 304.6 17.5 260.8		1994.4 1605 1048.2 304.6 17.5 260.8	34 34 35 36 37 38	20358
555				6.5 1241.3 253.5 134 33.1 843.5 101.5 167.5	555	6.5 1241.3 253.5 134 33.1 843.5 101.5 167.5	2 3 4 5 12 13 14 74 77	20356
450	5658.1 17.6	17463.2	25682.3	132.6 6638 91.8	450	132.6 17463.2 25682.3 5658.1 6638 109.4	11 16 16 16 16 19	20338
				1043.5 631.6 192.6 2199.3		1043.5 631.6 192.6 2199.3	42 43 44 65	20357
1005	5675.7	19068.2	25682.3	17335.8	1005	67762		סה"כ
				23.9%	25.2%	100%		%
1.5%	8.3%	27.7%	37.3%					שטח

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו  
 שינוי תכנית מתאר מס' 381/א  
 הומלץ להפקדה  
 ביום 18.6.95  
 הודעה שנת 126  
 מס' 20347  
 מהנדס: ~~מ.ת. עירו~~  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה

יושג'אט הועדה  
 25-08-1997  
 מוסטפא ג'מאל

משרד התמלוג מהחז' ח'ס'ס  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 381/א  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 7.1.98 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס' 381/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4582  
 מיום 9.11.97

הודעה על אישור תכנית מס' 381/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4690  
 מיום 22.10.98