

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי עירון

=====

מחוז חיפה

שינוי תוכנית מתאר מס' ע.נ/ 457  
"גבעת הנביא"

שינוי יעוד קרקע חקלאית למוסד צבאי פרטי  
אום אל פחם

\*\*\*\*\*

עורך התוכנית :

חאזם יונס את ריאד אמין - אדריכלים ומתכנני ערים  
ת.ד 486 , עארה 30025  
טל : 06-6353195 , פקס : 06-6357150

תאריך : .....

**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי עירון**  
**שינוי תוכנית מתאר מס' ע.ג/457 "גבעת הנביא"**  
**שינוי יעוד קרקע חקלאית למוסד צבורי פרטי**  
**המהווה שינוי לתוכנית המתא ג/400 א.א. פחם**

---

1. שטח וחלות : תכנית זו תקרא , שינוי תכנית מתאר מס' ע.ג/457 "גבעת הנביא", שינוי יעוד קרקע חקלאית למוסד צבורי פרטי , שמהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/400 א.א. פחם .
2. המקום : שטח מוניציפלי עיריית א.א. פחם , שכונת עין אלנבי .
3. השטחים הכלולים בתכנית : גוש - 20343  
חלקות בשלמות - 27 , 30  
חלקי חלקות - 20,24,25,26,28,29,31,33,68,69
4. שטח התכנית : 7.220 דונם .
5. היחזמים : דר' אחמד שיבלי מחאמיד / שכ' עין ג'ראר / א.א. פחם 30010 / טל. 06-6311888
6. בעלי הקרקע : דר' אחמד שיבלי מחאמיד / שכ' עין ג'ראר / א.א. פחם / טל. 06-6311888
7. עורך התכנית : חאזם יונס את ריאד אמין - אדריכלים ומתכנני ערים  
ת.ד 486 / עארה 30025 / טל: 06-6353195 / פקס : 06-6357150
8. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של כ- 7.220 דונם , הנמצאים בתחום המוניציפלי של עיריית א.א.פחם , שכ' עין אלנבי .
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר הגלילית מס' ג/400 שפורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 881 מיום 12.10.1961 , ופורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 989 מיום 10.1.1963 .
10. מסמכי התכנית : תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התכנית , וכמו כן התשריט המצורף אשר בקנה מידה 1:500 , ותוכנית בינוי של השטח המיועד למוסד צבורי פרטי שבקנה מידה 1:200 .
11. מטרת התכנית : שינוי יעוד קרקע חקלאית למוסד צבורי פרטי שיכלול בית אבות סיעודי על מתקניו , אשר יספק את השירותים הנחוצים לאוכלוסיית היעד , פעילות שלא קיימת עד רגע זה באזור א.א. פחם כולל הכפרים השכנים .

12. הסימונים שבתשריט :

- א. קו כחול עבה ..... תחום התכנית
- ב. קו מסומן בירוק ומספר בעגול ..... גבול חלקה רשומה ומספרה
- ג. קו מסומן בירוק מקוטע ..... גבול חלקה לביטול
- ד. שטח צבוע חום ..... דרך קיימת ו/או מאושרת
- ה. שטח צבוע ורוד ..... דרך מוצעת או הרחבת דרך
- ו. שטח צבוע ירוק / ורוד בקווים אלכסוניים לסירוגין ..... שביל משולב
- ז. שטח מסומן בקווים אלכסוניים אדומים ..... שביל או דרך לביטול
- ח. שטח צבוע כתום מותחם בחום ..... מוסד ציבורי פרטי
- ט. שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין ..... שטח חקלאי
- י. קו אדום מקוטע ..... קו בנין
- ל. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור ..... מספר דרך
- מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום ..... קוי בנין
- מספר ברביע תחתון של עגול ..... רוחב דרך

13. טבלת ורשימת התכליות והחלוקה לאיזורים :

13.1 טבלת התכליות והחלוקה לאיזורים תהיה לפי התשריט המצורף וכפי שמופיע בטבלה להלן :

מס'	יעוד	שטח בדונם	אחוז
1	מוסד צבורי פרטי	1.730	23.96
2	דרכים ושבילים	5.490	76.04
	סה"כ	7.220	100.00

13.2 - מוסד ציבורי פרטי :

שטח המיועד להקמת מבנים לשימוש צבורי פרטי שכונתי, כלל עירוני ואזורי. המבנים ישמשו לבית אבות סיעודי על מתקניו. היתרי בניה יוצאו למבנים המיועדים למטרות דלעיל ובכפוף להוראות התוכנית מבחינת קווי בנין, אחוזי בניה מספר קומות ומרווחים.

13.3 - דרכים :

ישמשו לתנועה וזנית כלי רכב, הולכי רגל והעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב צבורי, מים, טלפון, חשמל, נקוז וכו'... בעלי הקרקע ישאו בהוצאות פיתוח הדרכים ע"פי חוקי העמר העירוניים. קו בנין לאורך דרך יהיה כפי המסומן בתשריט, ובהעדר סימון לפי טבלת ההוראות וההגבלים לתכליות.

13.4 - שביל משולב :

שביל משולב הוא דרך צבורית ברוחב מינימלי 4 מ' המיועדת למשחקי ילדים, לדרכב שירות וחירום, להעברת תשתית (שירותים עיליים ותת קרקעיים) ואשר בכניסה אליה הוצב תמרור המורה על שביל משולב. שטחי השבילים יופקעו וירשמו על שם העירייה כדרכים.

14. הוראות כלליות :

14.1 - לא ינתן רשיון להקמת מבנה ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם לאמור בטבלת ההוראות וההגבלים לתכליות.

14.2 - מקום אשר בעת כניסת תוכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בבנין שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותא אזור, יהיה כוחו של האמור בפרק ד' לחוק יפה לגביו.

14.3 - אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קווים עליוניים או תת קרקעיים אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית.

14.4 - אין להקים על דרך בנין או לעשות עליה חוץ מסלילת הדרך, בנית תשתית ואחזקתה.

14.5 - בנינים קיימים שאינם עומדים בתנאי התוכנית מבחינת מרווחים לדרכים או לגבולות מגרש, רשאית הוועדה המקומית לאשרם לפי המצב הקיים.  
14.6 - הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטח הבניה החורג מהוראות תוכנית זו.

15 - תנאים למתן היתר בניה :

15.1 - הוצאת היתר בניה למבנה תהיה ע"פי תוכנית בינוי שתאושר ביחד עם התוכנית בהתאם לכתוב בסעיף 10 בתקנות התכנון והבניה.

15.2 - כל בניה תהיה ע"פי ההוראות וההגבלים (אחוזי בניה, מרווחים, גבה בניה וכו') שנקבעו בתקנון תוכנית זו.

15.3 - תותר הקמת מבנים לפעילות התואמת את ייעוד השטח כפי שנקבע בתוכנית זו.

15.4 - בבקשה להיתר בניה יוצגו כל הבנינים הקיימים ו/או המוצעים במגרש בתוכנית מדידה שבקנה מידה 1:250 או 1:500. תוכנית זאת תהיה חתומה ע"י מודד מוסמך, וערוכה בהתאם לתוכנית מאושרת כחוק.

15.5 - אחוז הבניה המותר ייוחס למגרש בניה כפי שנוצר בתוכנית מאושרת, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצרכי צבור.

15.6 - קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.

15.7 - היתר הבניה ינתן רק לאחר ביצוע מערכת הדרכים המסומנת בתוכנית ברוחבה המלא.

15.8 - היתר הבניה יאושר ע"י היחידה הסביבתית - המשולש הצפוני, א.א. פחם.

16. תשריט איחוד וחלוקה :

16.1 - היתרים יוצאו לאחר שהוגש ואושר תשריט חלוקה כחוק בתחום התוכנית לוועדה המקומית. התשריט יהיה ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך.

16.2 - בתשריט לא ישונו השימושים המוגדרים ברשימת התכליות, מסומנים בתוכנית ונגזרים ממנה.

16.3 - השטחים הצבוריים שסומנו בתשריט החלוקה ונגזרו מהתוכנית, יועברו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

16.4 - התשריט יכלול איחוד חלקות בהתאם ליעודים שנקבעו בתוכנית, ואישור התשריט יהיה מותנה בהסכמת הבעלים של החלקות שיוצע איחודם.

17. צורת הישוב שטח בניה :

שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הינו שטח מגרש נטו לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור.

חישוב שטח הבניה המותר יהיה ע"פי תקנות נתכנון והבניה "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992".

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. 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 גבה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מ'

בקו מ.ע 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'

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. 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 גבה 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.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

שינויים במערכות חשמל שהעתיקתן תדרש עקב בצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל .

19. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית .

20. הפקעה ורישום:

דרכים ושבילים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית , ללא תמורה .

21. היטל השבחה :

היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק .

22. ניקוח מי גשם :

ניקוח השטח ממי גשם יבוצע באמצעות חלחול טבעי , ניקוח וזרימה באמצעות תעלות עיליות ובצנורות תת קרקעיים ע"פי תוכנית ניקוח , שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצונו .

23. אספקת מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית .

24. הרחקת אשפה :

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו .

25. ביוזב :

כל המבנים יחוברו לרשת הביוזב המרכזית .

26. כבוי אש

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים , לשביעות רצון רשויות כבוי האש ואישורם .

27. חניה

החניה למוסד הצבורי תהיה במגרש ב' (כפי שמסומן בתשריט התוכנית ובתוכנית הבינוי המצורפת) שיכלול 21 מקומות חניה . החניה במגרש ב' תהיה בקומת עמודים מפולשת . הקצאת מקומות חניה תהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 והשינוי להן מעת לעת .

28. טבלת ההנחיות לבניה באזורים

שימוש עיקרי	מוסד צבורי פרטי
גודל מגרש	כפי שמסומן בתשריט
קווי בנין *	כפי שמסומן בתשריט
אחוזי בניה **	שטחים עיקריים.....250% שטחי שירות.....10% ממטרה עיקרית חכסית קרקע .....65%
גבה בניה ***	15 מ' - ארבע קומות

\* קווי בנין :

- הקונזולה במבנה הקיים החורגת לתחום דרך (כפי שמופיע בתשריט) תקבל לגיטמציה ובתנאי שגובהה יהיה לפחות 3.80 מ' לפחות מעל לפני הדרך .
- במגרש א' , קו הבנין הצידי יהיה 3 מ' , למעט הבנין הקיים שבו קו הבנין הוא "0" , ולמעט הנקודה של הבנין המוצע שבה קו הבנין הוא "0" עם גבול דרך כפי הנראה בתוכנית הבינוי .
- הבניה שתוצע במגרש ב' , תהיה חייבת לקיים את ההוראות שבטבלה לעיל לגבי מרווחים וקווי בנין - 3 מ' קו בנין קדמי , 3 מ' קו בנין צידי ו 4 מ' קו בנין אחורי .

**\*\* אחוזי בניה**

1. הבניה שתוצע במגרש ב' תהיה בשלוש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת (החניה) וחלק החניה שיהיה מקורה ייחשב באחוזי הבניה המוזכרים בטבלה לעיל.

**\*\*\* גבה בניה**

1. המרחק האנכי המדוד במקום כל שהוא לאורך קירות הבנין, בין מפלס פני הקרקע לראש הקיר החיצוני של הבנין. גבה זה אינו כולל גבה מתקנים לשילוב דודי שמש בבנין, יציאה מחדר מדרגות וחלקי גג משופע.  
2. הבניה במגרש ב' תהיה בגבה 4 קומות כולל קומת העמודים המפולשת (החניה).

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו</b>	
שינוי תכנית מתאר מס' 457/א	
הומלץ להפקדה	
בישיבה מס' 158	מיום 13.9.98
הנדו שרף	יושב ראש הועד

**חתימות**

יוחס התוכנית : דר' אחמד שיבלי מחאמיד  
שכ' עין ג'ראר  
א.א. פחם 30010  
טל : 06-6311888

מחאמיד 3/א

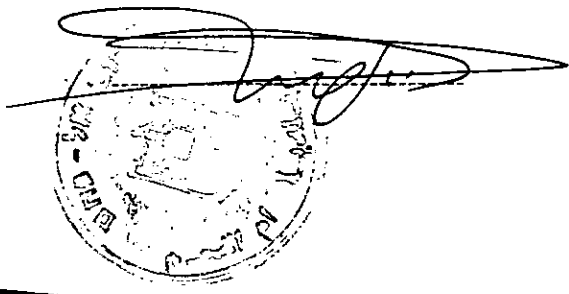
בעל הקרקע : דר' אחמד שיבלי מחאמיד  
שכ' עין ג'ראר  
א.א. פחם 30010  
טל : 06-6311888

מחאמיד 3/א

יו"ם א.א. פחם  
אדריכלים ומתכנני ערים  
א.א.פחם 30010  
טל : 06-6316654

עורכי התוכנית : חאזם יונס את ריאד אמין  
ת.ד. 486, עארה 30025  
טל : 06-6353195, 06-6357150

עיריית א.א. פחם :



<b>מנשרד הפגניה מחוז חיפה</b>	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 457/א	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 16.6.99 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 457/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4431
מיום 24.2.99

הודעה על אישור תכנית מס' 457/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4846
מיום 25.1.2000