

6
 משרד המבחנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 26-8-2002
 נתקבל
 תיק מס' 1

"תכנית בסמכות ועדה מחוזית"

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "עירון"

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית אום אל פחם

תכנית מס' ענ/470

שינוי לתכנית מס' ג/400

"גני ילדים אלמותנבי"

קנ"מ 1:1250

יוזם התכנית :- עיריית אום אל פחם.
 עורך התכנית :- סמיר סעד - אדריכל מתכנן ערים - ת.ד. 2500 נצרת.
 טל: 06-6565530 פקס: 06-6467066

סמיר ג. סעד
 ארכיטקט - יועץ ערים
 35141
 06-6565530 - טל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "עירון"

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית אוס אל פחם

תכנית מס' ענ/470

שינוי לתכנית מס' ג/400

"גני ילדים אלמותנבי"

דברי רקע והסבר

מטרת התכנית כפי שצוין בתשריט ובהוראות התכנית היא, שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח לבנייני ציבור והתוויית דרכי גישה. יצוין כי השטח שמתייחסת אליו תכניתו זו נמצא, אומנם, באזור חקלאי אבל האזור הזה בפועל רגני במבני מגורים, ומטרת היוזמת, עיריית אוס אל פחם, היא לתכנן ולבנות באזור גני ילדים שישרתו את התושבים באזור.

הדרך המוצעת בתכנית זו מיועדת לשרת את תושבי המקום ובמיוחד את הגנים אשר ייבנו באזור בעתיד, חלק מהדרך קיים היום בפועל, וכפי שצוין בתכנית זו, הדרך מתחברת לדרך קיימת ומתוכננת להרחבה לפי תכנית מס' ענ/398 אשר הומלצה להפקדה ביום 17/3/96.

תאריך : 8/12/98

עדכון : 12/2/99

7/6/99

10/11/99

20/7/00

gncem3.doc: קובץ

"תכנית בסמכות ועדה מחוזית"

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "עירון"

תחום שיפוט מוניציפלי עירית אום אל פחם

תכנית מס' ענ/470

שינוי לתכנית מס' ג/400

"גני ילדים אלמותנבי"

קנ"מ 1:1250

יוזם התכנית :- עירית אום אל פחם.
עורך התכנית :- סמיר סעד - אדריכל מתכנן ערים ת.ד. 2500 נצרת
טל: 06-6565530 פקס: 06-6467066

"תכנית בסמכות ועדה מחוזית"
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "עירון"
תחום שיפוט מוניציפלי עירית אום אל פחם
תכנית מס ענ"מ 470
שינוי לתכנית ג"מ 400
"גני ילדים אלמותנבי"
קנ"מ 1:1250

1. המקום:-
אום אל פחם
גוש 20411
חלק מחלקות 24, 25, 26, 66, 67, 72.
גוש 20418
חלק מחלקות 12, 18, 19, 20, 31, 32.
גוש 20433
וחלק מחלקות 16, 21, 22, 23, 24, 29.
2. יחם התכנית:-
עירית אום אל פחם
3. בעלי הקרקע:-
מ.מ.י ופרטיים.
4. עורך התכנית:-
סמיר סעד – אדריכל מתכנן ערים
נצרת ת.ד. 2500 16124
טל: 06-6565530 פקס: 06-6467066
5. שטח התכנית:-
8.43 דונם (מדוד ממוחשב)
6. שם וחלות:-
תכנית זו תיקרא תכנית מס' ענ"מ 470 והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
8. מסמכי התכנית:-
תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250
תקנון (6 עמודים) - הוראות התכנית
תכנית מדידה בקנ"מ 1:250
(ערוכה ע"י מודד מוסמך)
(מסמך מחייב)
(מסמך מחייב)
(מסמך מחייב)
9. יחס לתכניות אחרות:-
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג"מ 400, ושינוי חלקי לתכנית מופקדת מס' ענ"מ 398 (מערכת דרכים בשכונת אל ג'דוע עליון), בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תוכניות אחרות הוראות תכנית זו תקבענה.
10. מטרת התכנית:-
שינוי יעוד של חלקה 24 וחלק מחלקה 29 מקרקע חקלאית לשטח למבני ציבור והתווית. דרך גישה.

11. ביאור הסימונים בתשריט :-

1-11 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2-11 גבול תכנית מופקדת עט 398	קו כחול מקוטע
3-11 גבול גוש	קו ירוק משונן
4-11 גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
5-11 שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בצבע ירוק
6-11 שטח למבני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
7-11 דרך מוצעת ואו הרחבת דרך קיימת	צבע ורוד
8-11 דרך קיימת	צבע חום
9-11 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
10-11 קו בניין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
11-11 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
12-11 קו אדום מקוטע	קו בנין
11-13 גבול חלקה לביטול ומספרה	קו ירוק דק ומרוסק

12 טבלת שטחים :-

מצב קיים

יעוד השטח	השטח בדונם	באחוזים
שטח חקלאי	7.190	85.3%
דרכים	1.240	14.7%
סה"כ	8.430	100%

מצב מוצע

יעוד השטח	השטח בדונם	באחוזים
שטח למבני ציבור	4.240	50.3%
דרך מוצעת	2.950	35.0%
דרך קיימת	1.240	14.7%
סה"כ	8.430	100%

13. רשימת התכליות :- לא יינתן היתר להקמת בניין כלשהו ולא תשמש כל קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות להלן.

1-13. שטח למבני ציבור :- האזור מיועד לבניית מבני ציבור כגון :-

1. גני ילדים.
2. מוסדות חינוך למיניהם.
3. מגרשי משחקים.
4. מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב שרות.

2-13. דרכים :- השטחים המיועדים לדרכים ישמשו למעבר כלי רכב למעבר הולכי רגל, תשתיות מדרכות, גינון רחוב וחנייה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא יינתן היתר לבניין בחלקה או במגרש כל שהוא, בשטח תוכנית זו, אלא לאחר הבטחת חיבור המגרש או החלקה לדרך מאושרת.

14. ניקה מי גשם :- ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות הלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים ע"פ תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצונם.

15. ביוב :- לפני הוצאת היתרי בנייה יוגש פתרון לסילוק מים השפכים לפי דרישת משרד הבריאות, או ע"י התחברות לרשת הביוב העירונית.

16. הרחקת אשפה :- סידורי הרחקת אשפה יקבעו בתאום עם מחלקת התברואה בעיריית א. א. פחם, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה.

17. הפקעה לצורכי ציבור :- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בחוק, לפי תוכנית זאת יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית א. א. פחם ע"פ סעיף 26א לחוק.

18. חניה :- מקומות החנייה יסופקו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

19. איסור בניה בקרבת קווי חשמל :-

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 או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם כבלים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם כבלים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21 מ'

הערה:

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לבצע שום חפיר מעל וואו בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופגים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות של חברת החשמל.

18. טבלת זכויות :- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתורים) התשנ"ב 1992.

צפיות	אחוזי בניה מקסימליים **										קווי בניה			גודל מגורש מנייני במ"ר	האזור (שימושים עיקריים)
	גובה בנין מקסימלי	מספר קומות ***	סה"כ	לביטו	שטחי	שימוש	מתחת	מעל	קדמי	אחורי	צדדי				
מספר מבנים במגורש	במטרים	מספר קומות מעל קומת מרתף	סה"כ עיקרי 90% שדות 30% סה"כ 120%	לביטו קרבע 40%	שטחי שירות 10% בוקמה לא כולל מרתפי תחיה	שימוש עיקרי בכל קומה 30%	מתחת מפלס הבנייה	מעל מפלס בנייה 120%	קדמי 5	אחורי 5	צדדי 5	800	מבני ציבור		
1	14 מ'	3 קומות מעל קומת מרתף													

חישוב שטחי בנייה :- חישוב שטחי הבנייה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתורים), התשנ"ב 1992.

gncem2.doc
8/12/98
12/2/99 עדכון
7/6/99
27/9/99
10/11/99
20/7/00
25/11/00

20. אספקת מים :- אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית א. א. פחם.

21. היטל השבחה :- היטל השבחה יוטל כחוק.

22. אחוד וחלוקה :-

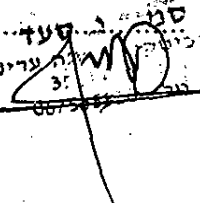
- א. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הכנת תשריט אחוד וחלוקה כחוק, ערוך על ידי מודד מוסמך בתנאים הבאים :-
- א. שטחים לצורכי ציבור אשר הוטלו ע"פ תוכנית זו יופרשו מאותה חלקה כחוק, יועברו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- ב. לא יפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות, ולא ישונו דרכי הגישה לחלקות אחרות כמסומן בתשריט ונגזר בהוראות תכנית זו.
- ג. לא ישונו הוראות השימוש המוגדרות ברשימת התכליות, המסומנות בתשריט ונגזרות מהוראות תכנית זאת.

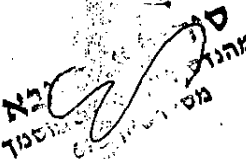
23. חתימות :-

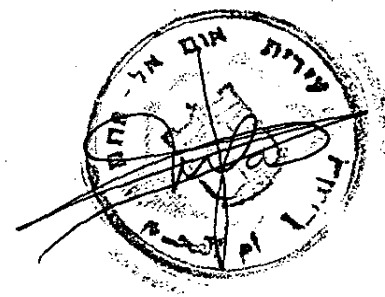
עורך התכנית

בעלי הקרקע

יחם התכנית

סגן עורך תכנית
 אד"ר יחם
 31


סגן מהנדס
 אד"ר
 מס' תע"מ 6




- תאריך : 8/12/98
- עדכון : 12/2/99
- 7/6/99
- 10/11/99
- 20/7/00
- 25/11/00

הערות	אחוז בנכס	בעלים	חלקה	גוש
	1/2	יוסף עלי אג'ברייה	24	20411
	1/4	חסן מחמוד אג'ברייה		
	1/4	חוסין מחמוד מסעוד אג'ברייה		
	1/6	עבדאללה מוחמד יאסין	25	
	1/6	יוסף מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/6	אחמד מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/6	חאמד מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/6	מחמוד מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/6	חסן מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/2	אחמד אסמאעיל סאלח	26	
	1/2	סאלח אסמאעיל סאלח		
	בשלמות	מחמוד מוסטפא עבדאלחפז	66	
	1/6	עבדאללה מוחמד יאסין	67	
	1/6	יוסף מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/6	אחמד מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/6	חאמד מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/6	מחמוד מוחמד יאסין אג'ברייה		
	1/6	חסן מוחמד יאסין אג'ברייה		
	בשלמות	עיריית אום אלפחם	72	

		ר"פ	12	20418
		מוסלח אסמעיל אג'בריייה		
		אברהים אסמעיל אג'בריייה		
		וגיהא אסמעיל סאלח ג'ברין	18	
	65/72	מוחמד טאהר מחאמיד	19	
	7/288	פח'רייה עארף סעיד		
	7/288	עבדאלראוף מחמד סעיד		
	7/144	מחמד טאהר חוסין מחאמיד		
	1000/2657	עבדאלגואד אסמעיל סאלח אג'בריייה	20	
	1057/2657	עבדאלגואד אסמעיל סאלח אג'בריייה		
	600/2657	חסן אסמעיל סאלח		
	בשלמות	עיריית אום אלפחס	31	
	בשלמות	עיריית אום אלפחס	32	

	בשלמות	עיריית אום אלפחס	16	20433
	1/2	אחמד מוסטפא אחמד	21	
	1/8	אחמד חסן עבאלפתאח		
	1/8	חרבי מוחמד אברהים		
	1/8	מניר עבדאלראוף ג'בארין		
	1/16	אחמד עבדאלראוף ג'בארין		
	1/16	מנואר עבדאלראוף ג'בארין		
	26/252	ר"פ	22	
	1/3	אחמד מוסטפא אחמד		
	142/252	עזבון מוחמד חליל דאוד		
	בשלמות	עבדאללה אסעד טאהא ג'ברין	23	
	בשלמות	ר"פ	24	
		ר"פ	29	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 470/א
הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 167 מיום 14.7.99
מ.ר. טרין
מ.ר. זני
יושב ראש הוועדה
מהנדס יחזקאל

הודעה על הפקדת תכנית מס' 470/א
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4958
מיום 8.2.01

הודעה על אישור תכנית מס' 470/א
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5099
מיום 4.8.02

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

אישור תכנית מס' 470/א
הועדה המתוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.4.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המתוזית