

חוק התכנון והבניה התשנ"ה 1965

משרד הפנים  
חוקה במחוזות לענין ובניה  
מחוז חיפה  
09-2-1965  
כ ת ק ב ל  
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע 533 /

# גני ילדים עין-אלווסטא

אום אל פחם

שנוי לתכנית מתאר מס"ג / 400

בעל הקרקע : מ.מ.י ופרטיים

היוזמים : עיריית אום אל פחם

דואר א.א.פחם 30010 טל: 06/6312575 פקס: 06/6314913

עורך התוכנית : מחאמיד פארוק יחיא - אדריכל- מחלקת מהנדס עיר.

דואר א.א.פחם 30010 טל: 06/6312575 פקס: 06/6314913

תאריך: 6-01-03

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/ 533

גני ילדים " עין אליוסטא " אום אל פחם

שנוי לתכנית ג/ 400 .

#### 1. שם וחלות:

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/ 533, שטח למבני ציבור גני ילדים עין אליוסטא אום אל פחם, ותחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.1 מסמכי התכנית: התכנית כוללת הוראות בכתב, תשריט בקנ"מ 1:500, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שנוי לתכניות הנ"ל:

1 - תכנית מס"ג/ 400, תכנית מתאר גלילית למחוז חיפה שאושרה ביום 10.1.63 (י.פ. 989).

2 - תכנית מס"ע/ 325 (שטח למבני ציבור חינוך-חט"ב ג אום אל פחם).

3. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין אליוסטא בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם.

#### 4. השטחים הכלולים בתוכנית:

גוש 20409 חלקי חלקה 38,39,53,89,96,97

5. שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 2.600 דונם.

6. מטרת התכנית: שינוי יעוד שטח חקלאי לאתר לבנייני ציבור להקמת גני ילדים

7. בעלי הקרקע: מ.מ.י + פרטיים.

8. הידומים: עיריית אום אל פחם - דואר א.א.פחם 30010 מחלקת הנדסה.

טל-066312575 פקס-066314913

9. עורך התוכנית: מחאמיד פארוק יחיא - אדריכל- מחלקת מהנדס עיר.

דואר א.א.פחם 30010 מחלקת הנדסה.

טל: 06-6312575 פקס: 06-6314913

**10. תאור סימני המקרא:**

קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו אדום מקוטע	קו בניין
שטח צבוע צהוב	מבנה להריסה
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
שטח מטייית בפסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
מספר ברבעים הצדדיים של עגול	קו בניין
מספר ברבע העליון של עגול	מספר דרך
מספר ברבע התחתון של עגול	רוחב דרך

**11. רשימת התכליות :**

- א. בשטח זה תותר הקמת גני ילדים.  
 ב- התכליות לדרך תהיינה ע"פי פרק א סעיף 1 לחוק התכנון והבניה.

**12. טבלת אזוריים ושימושם:**

שטח מכלל התכנית				השטח וסימנו
מוצט		קיים		
%	ד'	%	ד'	
—	—	85.84	2.232	א. שטח חקלאי
66.5	1.729	—	—	ב-שטח לבניני ציבור
14.15	0.368	14.15	0.368	ג. דרך קיימת/רשומה
8.69	0.226	—	—	ד. דרך מוצעת / הרחבת דרך
10.65	0.277	—	—	ה -חניה
100%	2.600	100%	2.600	סה"כ שטח התוכנית

**13. הוראות בניה: (אתר לבניני ציבור)**

אתר בנייה / שטח בניה מ-סימלי					קווי בנין		
מס קומות מקסימלי	סה"כ % תכסית	שטחי שירות %	שטחים עיקריים %	ק דמי	אחודי	צדדי	
2	40	* 40	100	4	4	4	

\* ממשרה עיקרית

**14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ובקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ")	11.0 מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ")	21 מטרים

**הערה:**

במידה וכאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת 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 גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

**15. הפקעה ורישום:**

15.1: חלק מחלקה 39 תופקע בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק ותרשם על שם עיריית אום אל פחם.

15.2: חלק מחלקה 38 המיועדת לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל

**16. חניה:** החניה ציבורית תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת

הגשת בקשה היתר בניה .

**17. הוראות כלליות :-**

**17.01. ניקוז מי גשם :**

ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות צינור תת-קרקעי עפ"י תכניות ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית -עיריית אום אל פחם - ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

**17.02. אספקת מים :-**

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית .

**17.03 - הרחקת אשפה :-**

מקום המכלים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו .

**17.04. ביוב :-**

כל המבנים החדשים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש היתר עפ"י הגחיות ובאישור הרשות המקומית , לא יצא היתר בניה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית .

**17.05. כבוי אש :**

כל היתר בניה כפוף להתקנת הידירנטים , ולדרישות כיבוי אש ולאישורם .

**18. צורת חישוב אחוזי הבנייה:**

חישוב אחוזי בניה יהיה על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטח בניה ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב -1992 .



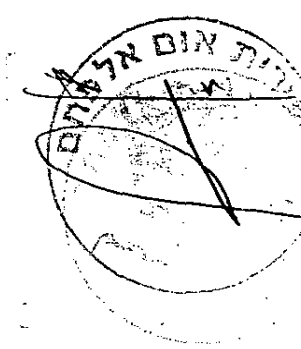
**19. תנאים למתן היתר בניה :**

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום אתר לבניני ציבור , אישור תכנית בנוי כוללת לאתר על ידי הועדה המקומית .

**20. היטל השבחה:**

היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.

**21. חתימות -**

<p>הועדה המקומית</p>	<p>מהנדס העיר</p> 	<p>מתכנן</p> 
<p>הועדה המחוזית</p>	<p>היוזם</p> 	<p>בעל הקרקע</p>

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שהו התיזה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכני בלבד, אין בה כדי להיחשב כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ה זכאי להגיש ערעור על השטח וזחזום עמנו הסכם מתאים וזמון או להגיש ערעור על השטח במקום השכנות כל בעל זכות ב שטח הנזכר וזמון או להגיש ערעור לפי כל חזיה ועפ"י כל דין.

למזון הסר ספק מועהר ביה כל אשר ייחזק על ידינו וזינו הסכם בנו השטח הכלווי כהכזית. אין זה יחזק על ידינו או הודאה בקיום יסכח כאמור או יחזק על ידינו או הודאה על כל זכות מי יירשש מאתנו על פני זכרון הנזכר או הנזכר על כל זכות אחרת הנומדת לנו מכח הסכם מאמור. על כל אשר שכן חתימתנו ניתנת אין ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז אשדוד

תאריך 8.10.03

\* דברי הסבר \*

תכנית עמ/ 533 גני ילדים עין-אלוסטא.  
חלקה 38 גוש 20409 שטח תכנית 2.600 ד' .

תכנית זאת באה לשנות יעוד חקלאי לאתר מבני ציבור להקמת גני ילדים  
עין אלוסטא, הקרקע הנייל מיועדת לפונקציה ציבורית בתכנית המתאר המוצעות של  
העיר עמ/120 ובתכנית עמ/301 (תכנית מפורטת מוצעת של השכונה).

ע"פ תכנית אב לחינוך של העיר אום אל פחם הקרקע הנייל אושרה לשטח מבנה  
ציבורי חינוך אשר יתן מענה לביקוש השכונה המידי.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 533/א

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 175 מיום 18.6.02

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה

~~הועדה~~  
~~תכנון~~

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 533/א

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 204 מיום 17.3.02

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה

~~הועדה~~  
~~תכנון~~  
~~אבארייה~~

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

אישור תכנית מס' 533/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.10.02 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 533/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5057

מיום 4.2.02

הודעה על אישור תכנית מס' 533/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5172

מיום 6.4.03