

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שנוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ' 525/

שינוי יעוד ממתקנים הנדסיים לשטח למבנה לעיבוד תוצרת קלאית

בית מטבחים

אום אל פחם

שנוי לתוכנית מתאר מס' ענ' 207/

בעל הקרקע

: עיריית אום אל פחם, פרטיים.

הירזמים

: עיריית אום אל פחם - דואר א.א.פחם 30010.

טל : 04 6312575 פקס : 046314913

עורך התוכנית

: מהאמיד פארוק יחיא - אדריכל- מחלקת מהנדס עיר.

א.ב.ג. מהאמיד סולימאן - מהנדס העיר

דואר א.א.פחם 30010

טל : 04 6312575 פקס : 046314913

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שני תכנית מתאר מקומי מס' ענ/525

שינוי יעוד ממטקנים הנדסיים לשטח למבנה לעיבוד תוצרת חקלאית

בית מטבחים

שני לתכנית מתאר מקומי מס' ענ/207

כ ל י -

1 שם וחלות : תוכנית זו תקרא "שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ענ/525 (שינוי יעוד ממטקנים הנדסיים לשטח למבנה לעיבוד תוצרת חקלאית בית מטבחים - א.א.פחם). והיא תחול על תחום תוכנית מתאר מקומית ענ / 207 - מתקנים הנדסיים - קדם טיפול א.א.פחם.
1.1 מסמכי התכנית : הוראות התכנית, תשריט יעודי קרקע, תכנית בנוי מחייבת, חתכים מנחים ונספח נופי מחייב.

1.2 יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות :
ענ / 207 מתקנים הנדסיים - קדם טיפול א.א.פחם.

1.3 זיהוי המקום: הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת בתחום שיפוט עיריית א.א.פחם ממערב לאלעראיש ודרומית לדרך מס' (65) בהתאם למסומן בתוכנית ענ/207 מתקנים הנדסיים - קדם טיפול א.א.פחם.

1.4 קואורדינטות :

צפון : 214:000 מזרח : 162:500
דרום : 213:00 מערב : 161:500

1.5 הקרקע הכלולה בתוכנית :

גוש	חלקי חלקה
20337	13,15,38,43,51

1.6 שטח התוכנית וייעוד השטחים בתוכנית :

שטח התוכנית הוא 21.825 ד' ויעודי השטחים בתוכנית כמפורט בתוכנית מס' ענ/207.

1.7 בעלי הקרקע : פרטיים ת, עיריית אום אל פחם.

1.8 יזומי התוכנית : עיריית אום אל פחם - דואר א.א.פחם 30010.

טל : 04-6312575 פקס : 04-6314913

1.9 עורך התוכנית : אדריכל פארוק יחיא מחאמיד.

טל : 04-6312575 פקס : 04-6314913

1.10 מטרת התוכנית: מטרת התוכנית תוספת תכלית של בית מטבחים בשטח למתקנים הנדסיים

באמצעות שינוי יעוד משטח למתקנים הנדסיים לשטח לעיבוד תוצרת חקלאית - בית מטבחים .

1.11 ביאור סימני התשריט :

גבול תוכנית	קו כחול עבה בהיר
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול כהה מקוטע
קו בניין	קו אדום מקוטע
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום
שטח מתקנים הנדסיים	שטח צבוע אפור משובץ
	בקווים חומים אלכסונים
	פסי ירוק אלכסונים
שטח חקלאי	שטח צבוע חום עם קווים אלכסונים בצבע כחול
שטח למבנה לעיבוד תוצרת חקלאית	
בית מטבחים	

מספר גוש	מספר בצבע ירוק מותחם ברבוע אדום עם משולשים
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק ומספר בתוך עגול ירוק
קו בניין	מספר ברבעים הצדדיים של עגול
מספר דרך	מספר ברבע העליון של עגול
רוחב דרך	מספר ברבע התחתון של עגול

2. רשימת התכליות :

כל לי :

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע .

2.1 מתקנים הנדסיים :

1. התכליות המותרות תהיינה עפ"י תוכנית ענ/ 207 מתקנים הנדסיים - קדם טיפול א.א.פחם.

2.2 **שטח למבנה לעיבוד תוצרת חקלאית בית מטבחים:** בשטח הצבוע בצבע חום וקווים אלכסונים בצבע כחול תותר הקמת בית מטבחים .

2.3 **שטח ציבורי פתוח :** התכליות המותרות תהיינה ע"פי ענ / 207 מתקנים הנדסיים - קדם טיפול

א.א.פחם.

2.4 **דרכים :** התכליות המותרות תהיינה ע"פי ענ/ 207 מתקנים הנדסיים - קדם טיפול א.א.פחם.

3. **הוראות והגבלות בניה לבית מטבחים :** הוראות בנייה: גובה המבנים ומספר הקומות ומרחק

המבנים מהדרך יהיו ע"פ תכנית בנוי .

קומא א'			
מ"ר	20.0	מקפ"א	1
מ"ר	8.0	מחסן	2
מ"ר	21.0	חדר פנוי אשפה	3
מ"ר	9.0	מדרגות	4
מ"ר	13.0	מבוא וכניסה	5
מ"ר	12.0	מזכירות	6
מ"ר	10.0	רבנות	7
מ"ר	32.0	מקרר 1	8
מ"ר	32.0	מקרר 2	9
מ"ר	8.0	משרד הנהלה	10
מ"ר	73.0	מעברים	11
מ"ר	135.0	אולם עבודה "1"	12
מ"ר	225	אולם עבודה "2"	13
סה"כ שטח ק"א = 598 מ"ר			
קומת גלריה			
מ"ר	30.0	חדר אוכל	1
מ"ר	20.0	חדר רופא ומעבדה	2
מ"ר	20.0	מעברים	3
מ"ר	35.0	שירותים ומלתחות	4
סה"כ שטח קומת גלריה = 105.0 מ"ר			
מ"ר	210.0	רפת	1

3.1.12. טבלת אזורים ושימושם:

שטח מכלל התכנית				האיזור
מצב מוצע		מצב קיים		
%	ד'	%	ד'	
3.606	0.787	3.606	0.787	שטח זקלא
33.27	7.262	---	---	שטח למבנה לטיפול ולעזרת העסקים
41.68	9.098	74.96	16.38	שטח למחצית הנושית
19.98	4.361	19.98	4.361	דרך מאונרת
0.145	0.317	0.145	0.317	דרך משלבת מוצעת
% 100.00	21.825	% 100.00	21.825	סריכ שטח רחובות

4. הוראות כלליות :

4.1 תכנית בינוי : תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בתחום השטח למתקנים הנדסיים יהיה הגשה ואישור תכנית בינוי כוללת לשטח למתקנים הנדסיים .

4.2 צורת חישוב אחוזי בנייה : חישוב אחוזי בנייה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992) .

4.3 תשריט מדידה : לכל שטח התוכנית ייערך תשריט איחוד וחלוקה שיובא לאישור הועדה

המקומית בטרם תדון הועדה המקומית בבקשה להיתר בתחום התכנית .

1. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מצבית מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה ערוכה עפ"י

תקנות המדידה ותואמת תשריט איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 1 לעיל .

4.4

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 מטר ים
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 ובאזור 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 הנחיות עם חברת החשמל.

5. מים ביוב ניקוז וסילוק אשפה :

- אספקת מים למבנים שבתחום התוכנית תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ,
- סילוק הביוב של המבנים יהיה ע"י התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית .
- הועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בנייה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת הבקשה להיתר .

4.6 בניה בקרבת דרך (65) :

בשטח שבתחום קו בנין (100) מטר מציר דרך (65) לא תותר הקמת שום מבנים והשטח ישמש לאחסנת ציוד מיכני של העירייה .

4.7 הגישה לאתר :

הגישה לאתר תהיה כמפורט בתוכנית מס' ענ/ 207 . .

4.8 אספקת מים וסילוק אשפה :

- כל עוד אין תכנית לתחנת מעבר מוסדרת , תאסר שפיכה של פסולת באתר .
- אספקת מים למבנים שבתחום התוכנית תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ,
- סילוק הביוב של המבנים יהיה ע"י התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית .
- הועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בנייה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת הבקשה להיתר .

- מיקום המיכלים לאיסוף אשפה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית, סילוק

האשפה ייעשה על ידי הרשות המקומית.

5. הפקעות ורישום:

כל שטח התוכנית מיועד להפקעה עפ"י סעיפים (188) ו-(189) לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף (26) לחוק.

6. תנאי להיתר בניה:

- א- יערך נספח פיתוח שיתייחס לשטחים מגוננים ולקירות תומכים.
- ב- הכניסה לתחנת המעבר תתחשב במיקום שטח הפריקה של בית מטבחיים.
- ג- הסדרת הצומת והבטחת שדה הראיה בצומת כביש הגישה עם כביש מי עמי.
- ד. סלילת תוואי הכביש לכל אורכו ע"פ תכנית ענ/207.
- ה- פינוי וסילוק הפסולת הקיימת באתר וגידור השטח המיועד לתחנת מעבר.
- ו. אישור משרד הבריאות.
- ז. הקמת תחנת מעבר באזור התכנית הכוללת עדיפה על פני כל תכנית אחרת, במידה והקמת בית המטבחיים תפגע בפעילות תחנת המעבר, תהיה עדיפות לתחנת המעבר.
- ח. אישור קק"ל.
- ט. אישור מפקח כבאות ראשי.

6.1. תנאי איכות הסביבה להיתר בניה.

- 1- מבנה הרפת יתוכנן כך שיכלול אמצעים שתמנע חדירה של מי גשם ונגר עילי אליה.
- 2- המתקנים לאיסוף פרש בעלי החיים והפסדים, מיקומם והאמצעים למניעת זיהום קרקע ומים.
3. יעדי הסילוק של כל אחד מסוגי הפסולת שיווצרו בבית המטבחיים, יעדי הסילוק יהיו לאתרים מאושרים ע"י המשרד כחוק בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
4. תכנית מפורטת של איסוף כל הפסולת הנוזלים המתקבלת בבית המטבחיים ואופן חיבור למתקן קדם הטיפול בשפכים.

- מיקום המיכלים לאיסוף אשפה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית, סילוק

האשפה ייעשה על ידי הרשות המקומית.

5. הפקעות ורישום:

כל שטח התוכנית מיועד להפקעה עפ"י סעיפים (188) ו-(189) לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף (26) לחוק.

6. תנאי להיתר בניה:

א- יערך נספח פיתוח שיתייחס לשטחים מגוננים ולקירות תומכים.

ב- הכניסה לתחנת המעבר תתחשב במיקום שטח הפריקה של בית מטבחיים.

ג- הסדרת הצומת והבטחת שדה הראיה בצומת כביש הגישה עם כביש מי עמי.

ד- סלילת תוואי הכביש לכל אורכו ע"פ תכנית ענ/207.

ה- פינוי וסילוק הפסולת הקיימת באתר וגידור השטח המיועד לתחנת מעבר.

ו- אישור משרד הבריאות.

ז- הקמת תחנת מעבר באזור התכנית הכוללת עדיפה על פני כל תכנית אחרת, במידה והקמת בית

המטבחיים תפגע בפעילות תחנת המעבר, תהיה עדיפות לתחנת המעבר.

ח- אישור קק"ל.

ט. אישור מפקח כבאות ראשי

6.1. תנאי איכות הסביבה להיתר בניה.

1- מבנה הרפת יתוכנן כך שיכלול אמצעים שתמנע חדירה של מי גשם ונגר עילי אליה.

2- המתקנים לאיסוף פרש בעלי החיים והפסדים, מיקומם והאמצעים למניעת זיהום קרקע ומים.

3- יעדי הסילוק של כל אחד מסוגי הפסולת שיווצרו בבית המטבחיים, יעדי הסילוק יהיו לאתרים

מאושרים ע"י המשרד כחוק בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

4. תכנית מפורטת של איסוף כל הפסולת הנוזלים המתקבלת בבית המטבחיים ואופן חיבור למתקן

קדם הטיפול בשפכים.

5. תכנית מפורטת של מתקן קדם הטיפול בשפכים, התכנית המפורטת תראה בין כל השאר את

דרכי הטיפול בבוצה העודפת, צורת האיסוף, הטיפול האחסון והסילוק של הבוצה ליעד

מאושר.

6. בית המטבחים יחובר למערכת איסוף השפכים האזורית לאחר טיפול הקדם.

7. בבית המטבחים לא יבוצע טיפול בעורות.

8. היתר הבניה יועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

7. דו"ח סביבתי: תנאי להוצאת היתרי הבנייה בתחום התוכנית, הכנת דו"ח השפעות סביבתיות על פי

הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, והתאמת ההיתר לדרישת המשרד לאיכות הסביבה.

6. חתימות:

<p>הועדה המקומית גדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>525/100 תכנית מתאר מס' 173 הומלץ להפקדה מיום 10.7.63 יושב ראש הועדה</p>	<p>היום</p> 	<p>מתכנן</p> 
	<p>הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית</p>

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

525/100
היתור תכנית מס' 173
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.7.63 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

525/100
היתור תכנית מס' 173
משרד הפנים מחוז חיפה
מיום 10.7.63

הועדה על אישור תכנית מס' _____
הועדה בילקוט הפרסונים מס' _____