

**מס' התכנון והבניה התשנ"ה 1965**

**מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי - עירון**

משרד הקרקע  
 הוצאה הסדורה לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 2005-ט-14  
 3 ת ק ב ל  
 תיק מס'

שינוי תוכנית מתאר מקומי מס" ענ/ 654 .  
**הגדלת שטח לבניני ציבור**  
**בי"ס יסודי עין-ג'ראר**  
**וחלוקה חדשה בין שטח למבני**  
**ציבור לבין שטח למתקני ספורט**  
**אום אל פחם**  
 שנוי לתכניות מתאר מס" ג/400 ו ענ/381

: מ.מ.י + עיריית א.א.פחם

בעל הקרקע

: עיריית אום אל פחם

היוזמים

טל : 04/6312575 פקס : 04/6314913 . ואר א.א.פחם 30010

: מחאמיד פארוק יחיא - אדריכל- מחלקת מהנדס עיר .

עורך התוכנית

טל : 04/6312575 פקס : 04/6314913 . דואר א.א.פחם 30010

תאריך : 29-05-05

מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומי מס" ענ/ 654 .

הגדלת שטח לבניני ציבור בי"ס יסודי עין ג'ראר

וחלוקה חדשה בין שטח למבני ציבור לבין שטח למתקני ספורט

שנוי לתכניות מתאר מס" ג/400 ו ענ/381 .

1. שם וחלות: תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית מס" ענ/ 654

(הגדלת שטח לבניני ציבור בי"ס יסודי עין ג'ראר וחלוקה חדשה בין שטח למבני

ציבור לבין שטח למתקני ספורט) אום אל פחם, והיא תחול על השטח המותחם

בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.1 מסמכי התכנית: התכנית כוללת הוראות בכתב 7 דפים ותשריט בקני"מ 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שנוי לתכניות מתאר מס" ענ/381 ו ג/400

3. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין ג'ראר בתחום

השיפוט של עיריית אום אל פחם .

4. השטחים הכלולים בתוכנית:

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| גוש 20338 | חלקי חלקות 11, 19, 16     |
| גוש 20357 | חלקה 42                   |
| גוש 20358 | חלקי חלקות 34, 35, 36, 38 |

5. שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 58.779 דונם.

6. מטרות התכנית:

- הגדלת שטח לבניני ציבור (בי"ס יסודי עין ג'ראר), ע"פי סעיף א.א.62(א)(3) .

-חלוקה חדשה בין (שטח למתקני ספורט)לבין(שטח למבני ציבור)ע"פיסעיף

א.א.62(א)(1).

- שינוי בקוי בניין ע"פי סעיף א.א.62(א)(4).

7. בעלי הקרקע: מ.מ.י + עיריית א.א.פחם .

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

הנדסה .

טל-046312575 פקס - 046314913

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

עיריית אום אל פחם - דואר א.א.פחם 30010 מחלקת הנדסה .

טל : 046312575 פקס : 6314913-04

### 10. ביאור סימני המקרא :

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| גבול התוכנית           | קו כחול עבה                      |
| גבול תכנית מאושרת      | קו כחול בהיר מקוטע               |
| גבול חלקה רשומה ומספרה | קו ירוק ומספר בתוך עגול ירוק     |
| קו בנין                | קו אדום מקוטע                    |
| מבנה להריסה            | בנין צבוע צהוב                   |
| מבנה קיים              | צלעון מנוקד                      |
| שטח למבני ציבור        | שטח צבוע חום מותחם חום כהה       |
| דרך קיימת/מאושרת       | שטח צבוע חום בהיר                |
| שטח ציבורי פתוח        | שטח צבוע ירוק                    |
| שטח למתקני ספורט       | שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה      |
| אזור חקלאי             | אזור מטוייט בפסים אלכסוניים ירוק |
| קו בניין               | מספר ברבעים הצדדיים של           |
| עגול                   |                                  |
| מספר דרך               | מספר ברבע העליון של עגול         |
| רוחב דרך               | מספר ברבע התחתון של עגול         |

### 11. רשימת תכליות והסבר פרוגרמה:

- אתר בניני ציבור : תותר הקמת גני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, בית ספר יסודי - 21 כיתות הכולל חטיבה צעירה , וחטי"ב 15 כיתות, מועדון נוער ומעון יום .  
- מתקני ספורט : מגרשי ספורט פתוחים מגודרים ואולם ספורט בהתאם לקוי בנין וגובה כמפורט בסעיף 13 הוראות בניה, תותר הקמת טריבונות במסגרת קוי בנין.  
- שטח הציבורי הפתוח : בשטח הציבורי הפתוח ניתן יהיה לשלב חניה לרכב חרום ומתקנים למשחקי ילדים

- דרך קיימת או מוצעת :- לשימוש כדרך ציבורית מקומית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, להקמת כל מבני הדרך ומבני שרות, כגון תחנת אוטובוס וכדומה. וכן להעברת תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות ולקווי תקשורת, הכל באישור ולפי היתר מהועדה המקומית.

**12. טבלת אזורים ושימושים :**

| מוצע(מ'ד)        |               |           |        | קיים(מ'ד)        |               |           |        |       | גוש        |  |
|------------------|---------------|-----------|--------|------------------|---------------|-----------|--------|-------|------------|--|
| מחלקי סכומים     | שטח בני ציבור | זרד קיימח | ט.צ.פ. | מחלקי סכומים     | שטח בני ציבור | זרד קיימח | ט.צ.פ. | חקלא' | חלקה מחלקה |  |
| 1.753            |               | 2.15      |        | 1.753            |               | 2.15      |        |       | 34         |  |
|                  |               | 0.134     |        |                  |               | 0.134     |        |       | 36         |  |
|                  |               | 0.809     |        |                  |               | 0.809     |        |       | 35         |  |
|                  |               | 0.218     |        |                  |               | 0.218     |        |       | 38         |  |
| 17.259           | 25.283        | 6.177     | 0.735  | 17.259           | 25.283        | 6.177     | 0.735  | 2.988 | 16         |  |
|                  |               | 0.11      |        |                  |               | 0.11      |        |       | 19         |  |
|                  |               | 0.35      |        |                  |               | 0.35      |        |       | 11         |  |
|                  | 2.988         | 0.813     |        |                  |               | 0.813     |        |       | 42         |  |
|                  |               |           |        |                  |               |           |        |       | 20358      |  |
| 19.012           | 28.271        | 10.781    | 0.735  | 19.012           | 25.283        | 10.781    | 0.735  | 2.988 | 16         |  |
| 32.23%           | 48.098        | 18.248    | 1.246  | 32.23            | 42.86%        | 18.248    | 1.246  | 5.08  | 19         |  |
| 100%=58.779 דונם |               |           |        | 100%=58.779 דונם |               |           |        |       |            |  |

**13. הוראות בניה :**

| יעוד                        | מבני ציבור (צ-1) | מתקני ספורט (ספ) |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| סה"כ אחוזי בניה             | 100%             | 30%              |
| מס' קומות                   | 4                | 2                |
| אחוז שטחי שרות מהשטח העיקרי | 40%              | 40%              |
| תכסית קומת קרקע             | 40%              | 25%              |
| גובה ממפלס 000 המאושר       | 15 מ'            | 20 מ'            |
| קוי בנין                    | כמסומן בתשריט    | כמסומן בתשריט    |

**הערה :**

יובטח מעבר פתוח לציבור מתחום השטח למבני ציבור לשטח מתקני ספורט.

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

1. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אויריים | 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל 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 חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 3- המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## **15 – הוראות כלליות :-**

15.01 – ניקוז מי גשם: ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות החדרת המים לקרקע או צינור תת-קרקעי עפ"י תכניות ניקוז, שתאושר ע"י הרשות המקומית -עירית אום אל פחם - ותבוצע לשביעות רצונה ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## **15.02 – אספקת מים :-**

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

## **15.03 - הרחקת אשפה :-**

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

## **15.04 – ביוב :-**

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

## **15.05 – כבוי אש :**

כל היתר בניה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשות כיבוי אש ולאישורה.

## **16. הפקעה ורישום:**

השטחים לצרכי צבור יופקעו בהתאם לסעיף 189-188 לחוק, וירשמו על שם עיריית אום אל פחם.

## **17.חניה:**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה לבניה.

## **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 . היטל השבחה:**

היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.

## **20. תנאים מוקדמים להוצאת היתר:**

- א. אישור תשריט איחוד וחלוקה לכל החלקות שבתחום התכנית.
- ב. אישור תכנית בינוי כוללת לשטח לבנייני ציבור ומוסדות חינוך.

ג. אישור משרד החינוך להעמדת מוסדות חינוך .

ד. אישור רשות הספורט לתכנית להעמדה של מגרשי ספורט .

ה. התחיבות של מודד מוסמך להעמדת המבנים .

ו. הגשת מפת מדידה מצבית לכל בקשה להיתר .

### 21 הריסות :


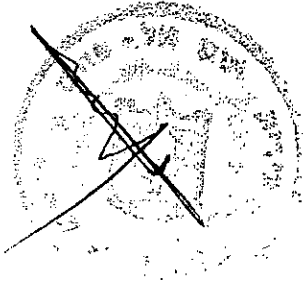
א - המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה ואו

בכל עת שהדבר יידרש על ידי הרשות המקומית (המוקדם מבין השנים) .

ב- במידה ותוגש בקשה להיתר בניה חדשה בתחום החלקה או המגרש בו יש מבנה

להריסה, לא ינתן ההיתר בטרם יוסרו המבנים להריסה .

### חתימות :-

|                |  |
|----------------|--|
| הועדה המקומית: | עורך התכנית:<br>  |
| הועדה המחוזית  | יוזם התכנית:<br> |

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - ירושלים

שינוי תכנית מתאר מס' 654/א

הזמלץ להפקדה

מיום 22.4.63

223

בשינוי מס' 223

מוחלט סגור  
הוועדה

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

אישור תכנית מס' 654/א

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 12.10.67 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 654/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5252

מיום 27.10.63

הודעה על אישור תכנית מס' 654/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5442

מיום 29.9.65