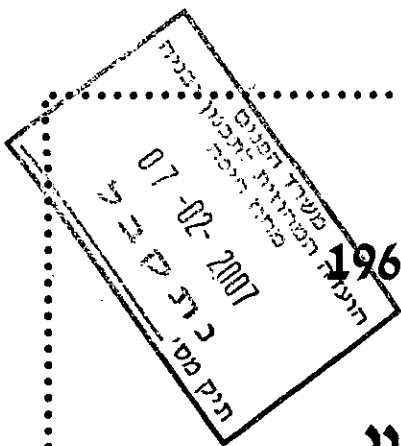


3005755



חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי - עירון
 נפת חדרה

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ענ/ 522

שמה ציבורי חינוך קואם

אום אל פחם

שנוי לתכנית מתאר מס"ג/ 400

בעל הקרקע : פרטיים

היוזמים : עיריית אום אל פחם

דואר א.א.פחם 30010 טל : 04/6098008 פקס : 04/6314913

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

דואר א.א.פחם 30010 טל : 046098008 פקס : 04/6314913

תאריך עדכון 17.01.07

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי / עירון

נפת חדרה

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס" ענ / 522

"שטח ציבורי חינוך קואס" - אום אל פחם

שנוי לתכנית ג / 400

1. שם וחלות:

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית מס" ענ / 522, שטח ציבורי "מבנה חינוך קואס" אום אל פחם, ותחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתרשים המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2 מסמכי התכנית : תשריט, תקנון, נספח תחבורה מחייב ובנוי (מנחה).

3. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס" ג / 400 תכנית מתאר גלילית למחוז חיפה.

4. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין - אלוסטא בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם.

5. השטחים הכלולים בתוכנית:

גוש 20410 חלקה 41,42,43,44,8.

חלקי חלקות 7,9,10,11,40,45,46,47,48,58,59

גוש 20343 חלקי חלקות 45,47,48,49,50,62,68

6. שטח התכנית : שטח התוכנית הוא 23.714 דונם.

7. מטרת התכנית : א-שנוי יעוד שטח חקלאי לאתר לבנייני ציבור להקמת מבני ציבור " ב- התוויית מערכת דרכים.

8. בעלי הקרקע : פרטיים, מ.מ.י.

9. היוזמים : עיריית אום אל פחם.

דואר א.א.פחם 30010 טל : 04/6098008 פקס : 04/6314913.

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

דואר א.א.פחם 30010 טל : 04/6098008 פקס : 04/6314913.

11. תאור סימני המקרא:

גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
קו בנין	קו אדום מקוטע
מבנה להריסה	מצולע צבוע בצהוב
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח חקלאי	שטח מטוייט בפסים ירוקים אלכסוניים
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת/הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מבנה קיים	שטח מנוקד מותחם בצבע שחור
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
מספר חלקה	מספר ירוק בתוך עגול ירוק
קו בניין לדרך	מספר ברבעים הצדדיים של עגול
מספר דרך	מספר ברבע העליון של עגול
רוחב דרך	מספר ברבע התחתון של עגול

12. רשימת התכליות: לא יינתן היתר להקמת בניין כלשהו ולא תשמש כל קרקע או

בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות להלן.

א. שטח למבני ציבור:-- האזור מיועד להקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, ב"ס

יסודי, מגרשי משחקים, מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב שרות.

ב. דרכים:-- השטחים המיועדים לדרכים ישמשו למעבר כלי רכב למעבר הולכי

רגל, תשתיות מדרכות, גינון רחוב ותנייה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט

למתקני דרך.

ג- שטח ציבורי פתוח: בשטח ציבורי פתוח ניתן יהיה לשלב חניה לרכב חרום

ומתקנים למשחקי ילדים.

13. טבלת איזורים ושימושים :

שטח מכלל התכנית				הייעוד
מוצע		קיים		
%	ד'	%	ד'	
7.65	1.815	88.07	20.411	א- שטח זקלאי
43.32	10.273	—	—	ב- שטח למבני ציבור חינוך
13.92	3.303	13.92	3.303	ג. דרך קיימת/רשומה
33.66	7.983	—	—	ד - דרך מוצעת/הרחבת דרך
1.437	0.341	—	—	ה- שטח ציבורי פתוח
100%	23.714	100%	23.714	סה"כ שטח התוכנית

14- הוראות בנייה -

אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניין			
גובה מבנים	מס" קומות	סה"כ % תכסית	שטחי שירות %	שטחים עקריים %	קדמי	אחורי	צדדי	שטח למבני ציבור
12.5	4	40	40 ממטרה עקרית	100	ע"פ המצוין בתשריט	ע"פ המצוין בתשריט	ע"פ המצוין בתשריט	

15 . הוראות כלליות :-

15.01 . **ניקוז מי גשם**: ניקוז השטח ממני גשם יבוצע באמצעות צינור תת-קרקעי עפ"י תכנית ניקוז, שתאושר ע"י הרשות המקומית -עיריית אום אל פתם - ותבוצע לשביעות רצונה ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

15.02 . **אספקת מים :-** אספקת מים תהיה 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 כבוי אש ולאישורם.

15.06 . הריסת מבנים :

א -המבנים המיועדים להריסה יחרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה בתום תקופת השימוש החורג ולא תותר בהם תוספת בניה.
ב-במידה ותוגש בקשה להיתר לבניה חדשה בשטח התוכנית, לא יינתן ההיתר בטרם יוסרו המבנים להריסה.

15.07 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת 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	מטר ים
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אווריים	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"י)	11.0	מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מ"י)	21	מטרים

הערה :

במידה ובאיזור 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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

16. הפקעה ורישום

דרכים, שטח ציבורי פתוח ואתרים לבנייני צבור יופקעו בהתאם לסעיף 189-188 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית.

17. חנייה:

החנייה תהיה בתחומי המגרש על פי תקן החנייה התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

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. תשתיות:

- בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח הדרך הדרושים לביצוע ניקוז ותיעול התשתיות בתכנית לשביעות רצונה של הועדה המקומית, לאחר שהתמלאו התנאים הבאים:-

- א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסדרים לביצוע ניקוז הקרקע, תעול, סלילת הדרך הנחת קווי; חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים הנ"ל.
- ב. תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשולי הדרך תשולבנה במידת הצורך בתיכנון ופיתוח השטח.
- ג. תכנון ואחזקה: גינון, תאורה, שילוט, גידור וכדומה יטופלו ע"י היוזם והמבצע.


- כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

19. תנאים למתן היתר בניה :

- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום אתר לבניני ציבור :-
- א- אישור תכנית בנוי כוללת לאתר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבנוי תציג ניצול מרבי של השטח למבני צבור וזכויות הבניה המוקנות לו.
 - ב- אישור תשריט חלוקה חדשה לתחום התוכנית.
 - ג- הפקעת השטחים המיועדים להפקעה בתחום התוכנית ורישומם בפועל ע"ש הרשות המקומית.

20. היטל השבחה: היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.

חתימות:

<p>היוזם</p> <p>עיריית א.א.פחם</p> 	<p>מתכנן</p> <p>אדרי" פארוק יחיא</p> 
<p style="text-align: center;">ועדה מחוזית</p> <p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. <u>522/פ</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום <u>12.11.06</u> (כאשר את התכנית)</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p style="text-align: center;">ועדה מקומית</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון</p> <p>סינוי תכנית מתאר מס. <u>522/פ</u></p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה 175 מיום <u>18/06/06</u></p> <p>חתימת שרף מ.ג. 20347</p> <p>מהנדס הועדה עורון</p>
<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס. <u>522/פ</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5562</u></p> <p>מיום <u>2.8.06</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון</p> <p>סינוי תכנית מתאר מס. <u>522/פ</u></p> <p>הומלץ למתן תוקף</p> <p>בישיבה 206 מיום <u>10/12/06</u></p> <p>חתימת שרף מ.ג. 20347</p> <p>מהנדס הועדה עורון</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>522/פ</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5673</u></p> <p>מיום <u>22.3.07</u></p>	

* דברי הסבר *

תכנית ענ/ 522 ב"ס יסודי עין אלווסטא

תכנית זאת באה לשנות יעוד קרקע חקלאית לאתר למבני ציבור להקמת בית ספר יסודי עין אלווסטא.

הקרקע הנ"ל מיועדת לפונקציה ציבורית בתכנית מתאר ענ/301 (תכנית מפורטת מוצעת של השכונה).

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