

35920

הועדה המקומית
לחכנון ולבניה עירון

13-11-2007

נתקבל 1

1

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון

החכים
תכנון ובניה
18-11-2007
553

שינוי תכנית מתאר מס' ע/503 - שינוי תוואי שביל וביטול שביל

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת ע/במ/251

המקום : שכונת אלעיון-אום אל פחם.

בעל הקרקע : סאלח אגבאריה, מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

הועדה המקומית לחכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' ע/503

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 191 מיום 24/6/07

מכר 20347

מהנדס הועדה עירון

059537043: ת"ז: סאלח אגבאריה ת"ז: 059537043

אום אל פחם 30010 טל: 052/3736585

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ע/503

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5590

מיום 23.10.06

עורך התכנית: כליפה אברהים-מהנדס ומודד

טל: 06-6311515 פל 050/5375843 ת.ד. 148 אום אל פחם

הודעה על אישור תכנית מס' ע/503

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5753

מיום 26.12.07

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

אישור תכנית מס' ע/503

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.7.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

1. שם ותחולה :

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר ען/ 503" שינוי תוואי שביל וביטול שביל בשכונת אלעיון אשר באום אל פחם והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקנ"מ 1: 500, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ען/במ/251 מאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית ען/במ/251 יקבעו הוראות תכנית זו.

2.1 מסמכי התכנית

א-תשריט בקנ"מ 1: 250 מצב קיים, קנ"מ 1: 500 מצב מוצע
ב-תקנון-הוראות התכנית- 7 עמודים .

3. המקום:

אום אל פחם, שכונת אלעיון, בצידו המזרחי של כביש הכניסה לעיר א.א.פחם

4. קוארדינאטות:

צפון: 714740 מזרח: 215240
דרום: 714560 מערב: 215100

5. שטח התכנית :

16.953 דונם.

6. יוזם התכנית:

סאלח חליל אגבריה ת"ז: 027532191, א.א.פחם 30010 טלפון: 06/6316417

7. בעל הקרקע:

סאלח אגבריה ת"ז: 027532191
א.א.פחם 30010 טלפון: 06/6316417
+מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

8. עורך התכנית:

כליפה אברהים-מהנדס ומודד מוסמך

ת.ד. 148 אום-אל-פחם מיקוד 30010 טל: 06-6311515

9. מטרות התכנית:

שינוי תוואי שביל, וביטול שביל
קביעת הוראות למתן היתרי בניה

10.הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש: 20311

חלקי חלקות: 1,2,10,11 .

11.מקרא הסימנים בתשריט:

קו בצבע כחול עבה רציף.....גבול התכנית.
 קו בצבע תכלת עבה מקוטעגבול תכנית מאושרת.
 שטח צבוע חום..... דרך קיימת ו/או מאושרת
 שטח צבוע כתום.....אזור מגורים א
 שטח צבוע ירוק אדום לסירוגין.....דרך משולבת מוצעת
 שטח צבוע ירוק חום לסירוגין דרך משולבת קיימת/מאושרת
 קווים אדומים אלכסוניים על רקע אזור.....שביל לביטול
 קו בצבע שחור ומשולשים ניצבים לו..... גבול גוש
 מספר בצבע שחור עבה.....מספר גוש
 קו בצבע ירוק.....גבול חלקה רשומה
 מספר בתוך עיגול ירוק.....מספר חלקה רשומה
 קו שחור דק על רקע האזור. גבול מגרש
 מספר בתוך אליפסה בצבע שחור. מספר מגרש
 מספר דרך מספר ברביע העליון של עיגול
 קו בניין מינימלי. מספרים ברבעים הצדדיים של העיגול.
 רוחב הדרך מספר ברבע התחתון של העיגול.

12. רשימת התכליות.

א. אזור מגורים א' (צבע כתום בתשריט):

- מגורים חד ו/או דו-קומתיים, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת- (2.20 מ" גובה נקי).

ב: דרך משולבת (מסומן בתשריט אדום ירוק לסירוגין + אדום חום לסירוגין).

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסה לרכב לחניה. מותרת להעברת קווי תשתית הנדסית.
שיפוע מירבי מותר 15%.

*** זכויות והוראות בניה :-**

- זכויות והוראות בניה יהיו לפי ען/במ/251 .

13. הנחיות להוצאת היתרי בניה

- א. לכל שטח חלקה שקיים צורך לחלק אותה יערך תשריט או תכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך בטרם תדון הועדה בבקשה להיתר בניה בשטח זה. תשריט/תכנית החלוקה תבטיח שלכל מגרש תהיה גישה מדרך ציבורית.
- ב. לכל בקשה להיתר בניה תצורף מפה מצבית הערוכה ע"י מודד מוסמך והתואמת את תשריט החלוקה כאמור בסעיף-א- קטן.
- ג. בקשה להיתר תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתיחתם ע"י בעל הנכס.

14. רישוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר

- א. בנינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תכנית זו, אך חורגים מהוראות התכנית, מבחינת תכנית קרקע מותרת ומספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו ואינו חורג לתחום שטח ציבורי.
- ב. בנינים קיימים כנ"ל, אך חורגים במרווחים צידיים ואחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בו הפרעה לסביבה הקרובה.

ג. בנינים קיימים כנייל אך חורגים לקו בנין קדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בניה דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום דרך.

ד. האמור בסעיפים א.ב.ג לעיל תקף לבניינים אשר הוקמו עובר ל-ערב הפקדת התכנית.

15. הפקעה ורישום

השטחים לצורכי ציבור (דרכים, שבילים, אתרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק וירשמו ע"ש עיריית אום אל פחם.

16. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

17. אשפה

איסוף האשפה ייעשה ע"י הרשות המקומית.

18. ביוב

תנאי למתן היתר בניה למבנה הצגת פתרון חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת הביוב של השכונה תחובר למערכת הביוב האזורית שפתרון הקצה שלה הוא מתקן טיפול שפכים עין שמר.

כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בישוב, ידאג כל בעל נכס של חלקה בנויה או מגרש, בהקשר לבקשה להיתר בניה, לסילוק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים.

19. מים

כל מבנה יחובר לרשת המים העירונית.

20. ניקוז

ניקוז מי הגשמים יהיה באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות וצינורות עיליים ותת קרקעיים עפ"י תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הרשות, וע"י רשות ניקוז האזורית.

21. פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

22. הוראות בנושא עתיקות :

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות במתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגימה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

23. שיעורי חניה נדרשים.

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקן בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.,

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים.....2 מטר

מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..1.5 מטר

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו.....5 מטר

מקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עס שדות עד 300 מטר)11 מטר

מקו מתח עליון עד 400 ק"ו(עס שדות עד 500 מטר)21 מטר

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 כבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

כמו כן אין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

25. צורת חישוב אחוזי בניה :-

חישוב אחוזי בניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ג 1992 .
אחוזי בניה יהיו לפי ען/במ/251 .

26. חתימות

כליפה אברהם
מתחם העמל, מ"ז, וסדקות
מ"ז, 1609, 1609
השטח - מ"ז, 20.09.07

עורך הבקשה:

יוזם התכנית

בעלי הקרקע: