

15.04.07
8/56216

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
06-02-2008
תיק מס.

מרחב תכנון מקומי עירוני
תחום שימט עיריית אום אל פחם

תכנית מתאר מקומית מס' ע/538

כניש עין האלד אום אל פחם

מחצה שינוי לתבניות המאושרות: ע"מ/224, מ/400, ע"מ/488-מ/332

בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל, עיריית אום אל פחם ופרטיים

יוזמי ומגישי התכנית - עיריית אום אל פחם - טל: 04-6312575, פקס: 04-6314913 - דאר א.א. פחם 30010

- אינג' ח. פאהום, מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.
ח. פאהום שרותים הנדסיים בע"מ
רח' הבנקים 14, חיפה ת.ד. 33717, מיקוד 31336
טל: 04-8513050/1, פקס: 04-8513054

חתימות הועדות:

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 538/ע
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5563
מיום 9.8.06

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 538/ע
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.7.07 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירוני
שינוי תכנית מתאר מס' 538/ע
הומלץ להפקדה
בשינוי מס' 176 מיום 9/7/07
מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירוני
שינוי תכנית מתאר מס' 538/ע
הומלץ למתן תוקף
בשינוי מס' 206/10 מיום 10/12/06
מהנדס הועדה

הוראות התכנית

1. שם התכנית ומסמכים

תכנית זו תקרא ויבנית מתאר מקומי מס' ע/מ-538, כביש עין ח'אלד באום אל פחם, מהווה שינוי לתכניות המאושרות ע"מ/מ-224, ג/מ-400, ע/מ-488/מ-332

התכנית תחול על השטח המותחם בקו המותחם כחול כהה בתשריט המלווה

הוראות אלה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. תשריט מצב מוצע ומצב קיים/מאושר בקני"מ 1:1250 ותרשים סביבה בקני"מ 1:20000
 - ו- 1:5000 – מוטמך מחייב.
 - ב. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
 - ג. נספח תנועה בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב
- ניתן לבצע שינויים בנספח בכפוף לאישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.

2. מקום התכנית

התכנית תחול על שטח הנמצא בתחום שיפוט עיריית אוס אל פחם תכנון מקומי עירון במחוז חיפה.

בין הקואורדינטות: בצפון מזרח 164375 / 213000
בדרום מערב 163750 / 213000

3. עזר לתכנית

התכנית מרצה שינוי לתכנית ע"מ/מ-224, ג/מ-400, ע/מ-488/מ-332 במקרה של סתירה קיבץ ההוראות והתשריט של תכנית זו.

4. הקרקעות הכלולות בתכנית

| גוש | חלקות שלמות | חלקי חלקות |
|-------|------------------------------------|---|
| 20357 | | 75, 64, 63, 62 |
| 20417 | ,114, 108, 107, 105, 95, 93 118 | ,92, 90, 80-75, 67-64, 34 113, 112, 109, 104, 101-98 |

שטח התכנית: כ- 16.44 דונם

| שימוש הקרקע | | מצב קיים | | מצב מוצע | |
|------------------------------|--|------------|----------|------------|----------|
| | | שטח (דונם) | אחוזים % | שטח (דונם) | אחוזים % |
| דרך קיימת/מאושרת | | 2.69 | 16.36 | 2.69 | 16.36 |
| דרך מוצעת/הרחבה | | - | - | 8.05 | 48.97 |
| אזור חקלאי | | 13.14 | 79.93 | 3.29 | 20.01 |
| אזור מגורים (לפי ענ/במ/224) | | 0.42 | 2.56 | 0.42 | 2.56 |
| אזור למבני ציבור (ענ/במ/224) | | 0.13 | 0.79 | 0.13 | 0.79 |
| שביל להולכי רגל (ענ/במ/224) | | 0.02 | 0.12 | 0.02 | 0.12 |
| שטח ציבורי פתוח (ענ/במ/224) | | 0.04 | 0.24 | 1.84 | 11.19 |
| סה"כ | | 16.44 | 100.00 | 16.44 | 100.00 |

5. יוזמי התכנית:

עיריית אום אל פחם טל': 6312575 – 04, פי' 6314913 – 04, דאר א.א. פחם 30010

6. עורכי התכנית:

אינג' ח. פאהום מהנדס אזרחי ומודד מוסמך - ח. פאהום שרותים הנדסיים בע"מ
רח' הבנקים 14, חיפה, ת.ד. 33717 מיקוד 31336
טל: 8513050/1 – 04, פקס: 8513054 - 04

7. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, עיריית אום אל פחם דאר א.א. פחם 30010 ופרטיים

8. מטרת התכנית :

לשנות יעוד השטח הכלול בתכנית מחקלאי לדרך, על מנת להסדיר את הנגישות לשכונות הדרומיות ולהסדיר צמתים והסתעפויות בדרך.

9. מקרא הסימנים בתשריט

| | |
|-----------------------------------|---|
| - קו-כחול רציף | - גבול התכנית |
| קו כחול כהה מקוטע | - גבול התכנית מאושרת |
| שטח צבוע לסירוגין בפסים בירוק | - קרקע חקלאית |
| שטח צבוע אדום בהיר | - דרך מוצעת/ הרחבה |
| שטח צבוע חום | - דרך קיימת ומאושרת |
| שטח צבוע בצבע כתום | - אזור למגורים "א" (תכנית ענ/במ/224) |
| שטח צבוע בחום ומותחם חום כהה | - אזור למבני ציבור (תכנית ענ/ במ / 224) |
| עיגול על דרך | - פרטי הדרך |
| מספר ברביע העליון בעגול | - מספר דרך |
| מספרים ברביעים צדדים בעגול | - קוי בנין לשולי הדרך |
| מספר ברביע התחתון בעגול | - רוחב הדרך |
| קו דק ברקע התשריט | - גבול גוש |
| מודגש במשולשים לסירוגין | - גבול חלקה רשומה ומספרה |
| קו דק ברקע התשריט | - מבנה קיים |
| ומספר בעיגול קטן מודגשים בירוק | - מבנה להריסה |
| קונטור בצבע שחור | - שצ"פ |
| מבנה תחום בקו צהוב | - שביל להולכי רגל |
| שטח צבוע ירוק כהה | |
| שטח צבוע לסירוגין אדום בהיר וירוק | |

10. השימוש בקרקע

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית, לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או בניין.

11 א רשימת תכליות :

1. קרקע חקלאית
 2. דרך קיימת או מוצעת
- לפי הוראות התוספת הראשונה לחוק.
- 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. הודעה על ביצוע עבודות

עבודות בניית דרך, הטייתה, ביטולה או חסימתה יבוצעו ע"י המוסמכים לכך, רק לאחר מסירת הודעה על כך לפחות 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מעבודות אלה.

13. תיאם ביצוע

עבודות ביצוע הדרך יתקיימו רק לאחר תאום עם הגופים המקיימים קווי תשתית תת קרקעית ועל רקעית בקרבת הדרך, והעשויים להיות מושפעים מביצוע הדרך.

14. זכויות בתשתיות

הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא יפגעו בזכויות הועדה המקומית או כל רשות אחרת מוכרת, לגבי קוי תשתיות תת קרקעיות, תעלות גדרות או מתקנים עיליים העוברים מעל או מתחת שטח הדרך, ותהיה להם זכות לקיים בדיקות, תחזוקה ותיקונים בשטח הדרך שבוטלה ולהכנס לשטח זה לשם כך, כאילו לא הוטלה, בוטלה או נחסמה הדרך. בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח הדרך לאחר שהתמלאו התנאים הבאים :-

א. פיתוח השטח :-

הכביש הוא כביש גישה עירוני המהווה הרחבה לכביש קיים.
הכביש הקיים נמצא לכל היותר 0.5- מטר מעל לקרקע הטבעית (שפך), במידה ויורחב עד לרוחבו הסופי ייבנו קירות תמך.
בכל מקרה ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
עודפי עפר יפוננו ויסולקו למקום מאושר.

ב. ניקוז ותעול התשתיות

ייקבעו התנאים ויובטחו הסדרים לביצוע ניקוז הקרקע, תעול, סלילת הדרך הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים הנ"ל.

ג. תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשולי הדרך תשולבנה במידת הצורך בתיכנון ופיתוח השטח.

ד. קווי התשתיות יהיו תת קרקעים.

ה. תכנון ואחזקה :

גינון, תאורה, שילוט, גידור וכדומה יטופלו ע"י היוזם והמבצע.

15. מערכות תשתיות:

ניקוז: ביצוע הכביש בחלקו או במלואו לא יפגע במערכת ניקוז קיימת וילווה בביצוע מערכת ניקוז מלאה ומניעת פגיעה במקרקעין שכנים תכנית הניקוז תהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

ביוב: היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים בתאום עם תכניות התשתית. אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית

16. איכות הסביבה

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לכלול בכל היתר בניה או בהיתר לשימוש בקרקע. תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד העלול להגרם לסביבה בגלל אותו השימוש.

17. עיצוב נופי הדרך

לבקשה להיתר ולתכנון ההנדסי של הדרך יצורף נספח נופי הערוך על ידי אדריכל נוף.

18. חלוקה ורישום

18.1 גבולות חלקות בקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים.

18.2 על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר סלילה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

19. הפקעות לצרכי ציבור ורישום

שטח המיועד לצרכי ציבור על פי התכנית יופקע לפי הוראות חוק התכנון והבניה וירשם על שם הרשות המקומית - עיריית אום אל פחם.

20 פיצויים

22.1 תביעות לפיצויים על פגיעות בגין תכנית זו יוגשו לוועדה המקומית, לפי הוראות פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה.

22.2 כל הוצאות התכנון לרבות הפיצויים מהפקעות ופגיעה של התכנון יחולל על יוזמי התכנית - עיריית אום אל פחם.

21 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. עתיקות

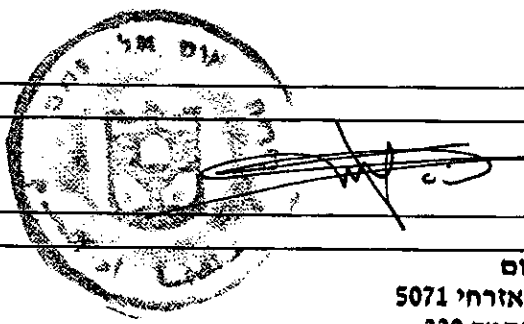
הבקשה להיתר והתכנון ההנדסי יתואמו עם רשות העתיקות לפי הנוהלים בתוקף הוראות חוק העתיקות וכמפורט להלן:

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
- ג. במידה ויידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

23. מבנים להריסה

מבנים המסומנים להריסה בתשריט מיועדים להריסה על פי דין. היתרי בניה יהיו מותנים בהריסת כל מבנה המיועד להריסה באותו מגרש או באותה חלקה שלגביה הוגשה הבקשה להיתר. הועדה המקומית תפעל לפי פרק ז' לחוק לגבי כל בנין המיועד להריסה, תוך שנה מאישור התכנית.

25. חתימות

| | |
|---|---------------------------------------|
| | בעלי הקרקע |
| | מינהל מקרקעי ישראל |
| | עיריית אום אל פחם |
| | יוזמי התכנית ומגלישה |
| | עיריית אום אל פחם |
| | עורך התוכנית |
|  <p>ח. פאהום מהנדס אזרחי 5071 מודד מוסמך 320</p> | ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ |