

משרד הפנים
הועדה לתכנון ולבניה
24-02-2000
ת"ק 5621

28.11.07
93/56216

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 332/מ/488/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.7.07 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון
מרחב תכנון מקומי-מנשה-אלונה
תחום שיפוט עירית אום אל פחם
תחום שיפוט מועצה איזורית מנשה

כביש עורקי עין גיראר

באום אל פחם

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 332/מ/488/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5621
ביום 30.1.07

הודעה על אישור תכנית מס. 332/מ/488/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5815
ביום 5.6.08

תכנית מתאר מקומית ענ/488-מ/332 - כביש עין גיראר
התכנית מהווה שינוי לתכניות: ענ/במ/224, ג/400

בעלי הקרקע - עירית אום אל פחם, מנהל מקרקעי ישראל, פרטיים

יוזמי ומגישי התכנית - עירית אום אל פחם - טל' 6098000-04, פקס: 6314913-04

דאר א.א. פחם 30010

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

חתימות הועדות:

| | |
|--|---|
| <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה תכנית כ.ע. מס' 332/מ - 488/א הומלץ להפקדה בשיבוע מס' 97 ביום 27.12.02 מנהל המחוז</p> | <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון שינוי תכנית מתאר מס' ענ/488/א - 332/מ הומלץ להפקדה בשיבוע מס' 167 ביום 1.9.99 מנהל המחוז</p> |
|--|---|

הוראות התכנית

1. שם התכנית ומסמכיה

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מס' ענ/ 488 – מ/332.
כביש עורקי עין ג'ראר באום אל פחם.
התכנית תחול על השטח המותחם בקו הכחול כהה בתשריט המלווה
הוראות אלה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
מסמכי התוכנית: תרשים סביבה קנ"מ 1: 5000
תרשים סביבה קנ"מ 1: 20000
תרשים מצב קיים קנ"מ 1: 2500
תשריט מצב מוצע קנ"מ 1: 1250
נספח תנועה ותחבורה מחייב קנ"מ 1: 500 – ניתן לבצע בו שינויים
בכפוף לאישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה
נספחי חתכים- מסמך מנחה

הוראות התכנית: (תקנון) ב - 9 עמודים

2. מקום התכנית

בשכ' עין ג'ראר (דרום מערב א.א. פחם) סמוך לכביש מי עמי
בין הקואורדינטות בצפון מזרח 162500 / 212750
בדרום מערב 164250 / 213000

3. הקרקעות הכלולות בתכנית

גוש: 20338 חלקי חלקות: 9, 10, 11, 20

גוש: 20354 חלקי חלקות: 8, 9, 10, 11, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45,
59, 49, 46

גוש: 20356 חלקי חלקות: 7, 8, 9, 21, 25, 26, 27, 29, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 57, 58, 65, 69,
76, 75, 73, 72
חלקות שלמות: 30

גוש: 20357 חלקי חלקות: 48, 49, 50, 59, 60, 61, 63, 69

גוש: 20417 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 31, 32, 34, 36, 37, 64, 65, 67, 68, 69, 70,
71, 72, 73, 92, 93, 95, 102, 103, 105, 107, 109, 112, 113,
116, 114
חלקות שלמות: 33, 35, 66, 106, 108, 118

גוש: 20458 חלקי חלקות: 2, 3, 4, 5, 7, 12, 36, 37, 38, 39, 40
3.1 שטח התכנית:

שטח התכנית: כ- 56.30 דונם

טבלאת שטחים לפי יעודים

| <u>מצב מוצע</u> | | <u>מצב קיים</u> | | שימוש הקרקע |
|-----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|
| אחוזים % | שטח (דונם) | אחוזים % | שטח (דונם) | |
| 10.57 | 5.95 | 10.57 | 5.95 | דרך קיימת/מאושרת |
| 55.77 | 31.40 | - | - | דרך מוצעת/הרחבה |
| 32.64 | 18.38 | 88.34 | 49.74 | אזור חקלאי |
| 0.75 | 0.42 | 0.75 | 0.42 | אזור מגורים א' |
| 0.23 | 0.13 | 0.23 | 0.13 | אזור למבני ציבור |
| 0.04 | 0.02 | 0.04 | 0.02 | שביל הולכי רגל |
| - | - | 0.07 | 0.04 | שטח ציבורי פתוח |
| 100.00 | 56.30 | 100.00 | 56.30 | סה"כ |

4. יוזמי התכנית:

עירית אום אל פחם ט"ל: 6098000, פי' 6314913 – 04, דאר א.א. פחם 30010

5. מגישי התכנית:

עירית אום אל פחם, ט"ל 6098000-04, פי' 6314913 – 04, דאר א.א. פחם 30010

6. עורכי התכנית:

- אינג' ח. פאהום מהנדס אזרחי ומודד מוסמך

ת. פאהום שרותים הנדסיים בע"מ
רח' הבנקים 14, חיפה ת.ד. 33717, מיקוד 31336
טל: 04 - 8513050 - 04, פקס: 04 - 8513054

7. בעלי הקרקע:

- עירית אום אל פחם דואר א.א. פחם 30010
טלפון: 04-6098000 פקס: 04-6314913
- מנהל מקרקעי ישראל שד' פליים 15 א', חיפה.
- פרטיים

8. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ענ/במ/224, ג/ 400.

9. מטרות התכנית:

1. להסדיר גישה לאום אל פחם מכביש מס' 6535 מי עמי באמצעות שינוי ייעוד קרקע מחקלאי לדרך.
2. לקבוע קווי בנין מהדרך

10. מקרא הסימנים בתשריט

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| קו כחול | - גבול התכנית |
| קו כחול כהה מקוטע | - גבול התכנית מאושרת ענ/במ/224 |
| 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 " |
| | (תכניות ענ/ במ /224). |
| שטח צבוע בצבע חום ומותחם חום כהה | - אזור למבני ציבור |
| | (תכניות ענ/ במ /224). |
| שטח צבוע ירוק כהה | - שביל להולכי רגל |
| | (תכנית ענ/במ/224) |
| שטח צבוע בירוק בהיר | - שטח ציבורי פתוח (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 | |
| קו דק ברקע התשריט | - גבול חלקה רשומה ומספרה |
| ומספר בעיגול קטן מודגשים בירוק | |
| קו סגול מקוטע עם נקודה | - גבול מרחב תכנון |
| קו כחול בהיר מקוטע עם שתי נקודות | - גבול תחום שיפוט |
| מבנה תחום בקו שחור | - מבנה קיים |
| מבנה תחום בצבע צהוב | - מבנה להריסה |

11. 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.

הוראות התוכנית

רשימת תכליות :

1. הדרך 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. הנדעה על ביצוע עבודות

- א. 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.
- ב. ביצוע ההתחברות והכיכר יבוצע בשלב א' – הכל על חשבון יוזמי התכנית.

13. תיאם ביצוע

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

15. תשתיות

בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שהתמלאו התנאים הבאים :-
א. פיתוח השטח :-

הכביש הוא כביש גישה עירוני המהווה הרחבה לכביש קיים.
הכביש הקיים נמצא לכל היותר כ- 0.5 מטר מעל לקרקע הטיבעית (שפך). במידה ויורחב עד לרוחבו הסופי, ייבנו קירות תמך עד לגובה מקסימלי של 1.5 מטר.
בכל מקרה ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
עודפי עפר יפוזו ויסולקו למקום מאושר.

- ב. ניקוז ותיעול התשתיות ייקבעו התנאים ויובטחו הסדרים לביצוע ניקוז הקרקע, תעול, סלילת הדרך הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים הנ"ל.
- ג. תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשולי התכנית תשולבנה במידת הצורך בתיכנון ופיתוח השטח.
- ד. קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים תכנון ואחזקה:
- גינן, תאורה, שילוט, גידור וכדומה יטופלו ע"י היוזם והמבצע.

16. מערכות תשתית :-

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, מהנדס הועדה המקומית ומהנדס עיריית א.א. פחם.

מים : הועדה תאשר תוכניות פיתוח לאספקת מים בתאום עם תכניות התשתית. אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית ומהנדס עיריית א.א. פחם.

17. 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.

18. עיצוב נופי הדרך

הבקשה להיתר תלווה בתכנית עיצוב נופי הכוללת גובה קירות תומך וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.

19. חלוקה ורישום

- א. תכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת וקובעת חלוקה חדשה לפי פרק ד' לחוק.
- ב. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר סלילה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

20. הפקעות לצרכי ציבור ורישום

כל השטחים המיועדים, לפי תוכנית זו, לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

21. פיצויים

- 21.1 תביעות לפיצויים על פגיעות בגין תכנית זו יוגשו לוועדה המקומית הרלוונטית, לפי הוראות פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה.
- 21.2 כל הוצאות התכנון והביצוע לרבות הפיצויים מהפקעות ומפגיעה של התכנון יחולל על יוזמי התכנית - עיריית אום אל פחם.

22. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

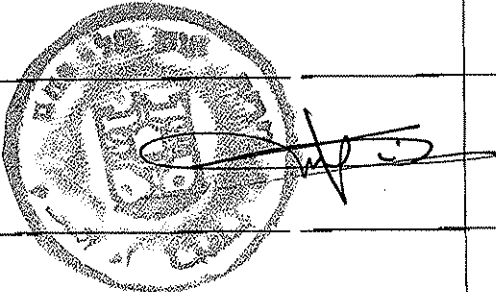
23. עתיקות

- הבקשה להיתר בניה תתואם 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 חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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.

24. תנאים להוצאת היתר

1. ההתחברות לכניסת מי עמי והכיכר יבוצעו בשלב א'.
2. הבקשה להיתר בניה תוגש בשני מרחבי התכנון הרלוונטיים ז.
3. תנאי למתן היתר סלילה – אישור החברה האומית לדרכים לתכנון הפיזי והתנועתית של הדרך.

25. חתימות

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