

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי – עירון
נפת הדרה

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ענ/ 634 .

דרך אלמאורדי

אום אל פחם

שנוי לתכניות מתאר מס' ג/400 , ענ/495 וענ/488

בעלי הקרקע : עיריית א.א.פחם , פרטיים.

היוזמים : עיריית אום אל פחם עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010

טל: 04-6098008 פקס: 04-6314913

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

עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010

טל: 04-6098008 פקס: 04-6314913

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס" ענ/634

1. שם וחלות: תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית מס" ענ/634

"דרך אלמאורדי" באום אל פחם, ותחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.1 מסמכי התכנית:

- 1- התשריט כולל:
 - 1: 25000 תרשים התמצאות בקני"מ
 - 1: 5000 תרשים סביבה
 - 1: 1250 תרשים מצב קיים קני"מ
 - 1: 1250 תרשים מצב מוצע קני"מ
- 2- 6 דפי מלל המהווים את הוראות התכנית.
- 3- נספח תנועה מחייב.

2. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין ג'ראר בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם.

3. השטחים הכלולים בתוכנית

גוש 20355:	חלקי חלקות : 27-29,32-41,46,53,78,79
גוש 20356:	חלקי חלקות : 8,9,58,65,66,68,69,71-73 חלקות בשלימות : 67
גוש 20417:	חלקי חלקות : 1,6,7,14-17,106

4. שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 16.79 דונם.

5. יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שנוי לתכניות :

1. תכנית מס" ג/ 400, תכנית מתאר גלילית למחוז חיפה שאושרה ביום 10.1.63. (י.פ. 989).
2. תכנית מפורטת מאושרת ענ/495.
3. תוכנית מפורטת ענ/488.

6. מטרת התכנית:

- א) שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך לצורך שיפור מערכת דרכים קיימת.
- ב) ליעד השטח המתחם בקו הכחול לביצוע כל עבודות חפירה ומילוי לסלילת הדרך
- ג) הסדרת הסתעפויות וצמתים.

7. בעלי הקרקע: עיריית א.א.פחם, פרטיים.

8. היוזמים: עיריית אום אל פחם : עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010
טל: 04-6098008 פקס: 04-6314913

9. עורך התוכנית: מחאמיד פארוק יחיא - אדריכל- מחלקת תכנון

עיריית אום אל פחם : דואר א.א.פחם 30010
טל: 04-6098008 פקס: 04-6314913

10. ביאור סימני המקרא:

קו כחול כהה	גבול התוכנית
קו תכלת	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה
שטח מטויית בפסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
מספר ירוק בתוך עגול	מספר חלקה רשומה
מספר ברבעים הצדדיים של עגול	קו בניין
מספר ברבע העליון של עגול	מספר דרך
מספר ברבע התחתון של עגול	רוחב דרך

11 שימוש 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.

12. רשימת התכליות:

- לפי הוראות התוספת הראשונה לחוק	שטח חקלאית
- תשמש 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 .	דרך קיימת או מוצעת

13. טבלת אזוריים ושימושם:

שטח מכלל התכנית				השטח וסימנו
מוצע		קיים		
%	"ד	%	"ד	
24.96	4.19	74.74	12.55	ב- שטח חקלאי
25.25	4.24	25.25	4.24	ג. דרך רשומה/ קיימת/מאושרת
49.79	8.36	—	—	ד. דרך מוצעת /הרחבת דרך
100%	16.79	100%	16.79	סה"כ שטח התוכנית

14 חניה והסדרי תנועה : הסדרי תנועה ייקבעו במסגרת היתרי בניה ע"פי אישור משרד התחבורה, לא ינתן היתרי בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה מפורטים.

15. הפקעה ורישום:

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

16 . צורת הישוב אחוזי הבנייה:

חישוב אחוזי בניה יהי על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטח בניה ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

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

18 . שרותים עירוניים :

כל השרותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב והוצאות אשפה) יבצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעת רצון משרד הבריאות.

19. הוצאות פיתוח :

הוצאות פיתוח, תשתיות דרכים וחניות, יחולו על עיריית אום אל פחם.

20. תשתיות :

בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שהתמלאו התנאים הבאים :- הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הועדה:

א- ניקוז ותעול התשתיות :

קביעת התנאים והבטחתה לביצוע ניקוז הקרקע, תעול, סלילת הדרך הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה תהיה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים הנ"ל.

ב- תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשולי הדרך תשולבנה במידת הצורך בתיכנון ופיתוח השטח. (כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות).

ג- תכנון ואחזקה: גינון של הדרך, תאורה, שילוט, גידור וכדומה יטופלו ע"י היוזם והמבצע.

ד. 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	מטר ים
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אויריים	1.5	מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5	מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י)	11	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 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.

ד3- המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

21- עיצוב נופי הדרך:

תוגש תכנית עיצוב נופי ערוכה ע"י אדריכל נוף, כחלק מהבקשה להיתר בניה. היוזם /או המבצע ימציאו בכל עת שידרש לוועדה המקומית תכנית עיצוב נופי פרטנית לדרך הכוללת גובה קירות תמך, פריסת קירות, וכל חומר רקע נלווה לתכנית ביצוע, ו/או כל תכנית מפורטת.

22. תנאים למתן היתר בניה :

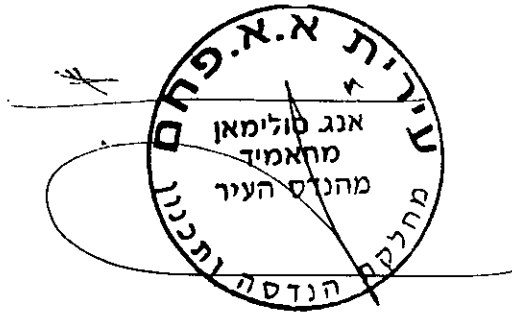
1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה ופרסום צו הפקעה לתחום התכנית .
2. תנאי להוצאת היתר סלילה לדרך אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה לתכנית.

23-הריסות : המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון

והבניה בתום תקופת השימוש החורג ולא תותר בהם תוספת בניה .

24.חתימות :-

מהנדס העיר :



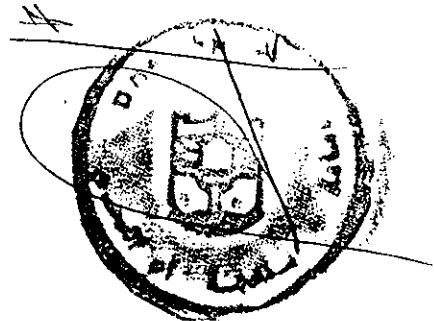
הועדה מקומית :

עורך התכנית :

אדריכל פארוק מחאמיד



יוזם התכנית :



הועדה המחוזית :

הודעה על הפקדת תוכנית מס	634/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	5700
מיום	8.8.07

משרד הפנים מחוז חיפה	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס.	634/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	4.12.07
לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	

הודעה על אישור תכנית מס.	634/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	5811
מיום	22.5.08

*** דברי הסבר ***

תכנית ענ/634 דרך אלמאורדי .

תכנית זאת באה לשנות יעוד קרקע חקלאית לדרך אלמאורדי, הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין ג'ראר בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם .

הקרקע הנ"ל מיועדת לפונקציה ציבורית (דרך ברוחב 17 מ') בתכנית המתאר המוצעות של העיר ענ/120 , ובתכנית ענ/194 (תכנית מפורטת מוצעת של השכונה) .

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו	
שינוי תכנית מתאר מס' ענ/634	
הומלץ למתן תוקף	
בישיבה מס' 194 מיום 28/11/07	
מנהלס הועדה ירון	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו	
שינוי תכנית מתאר מס' ענ/634	
הומלץ להסקדה	
בישיבה מס' 194 מיום 29/8/07	
מנהלס הועדה ירון	