

מחוז חיפה -
מרחב תכנון מקומי עירון
תחום שיפוט עיריית אום אל פחם

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

22-03-2008

נתקבל

תיק מס'

שינוי תכנית מתאר מקומי מס"ע 749
שינוי יעוד שטח מגורים ושטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבורי ומוסדות ציבור
שינוי לתכנית מתאר מס"ע 193 עין אלשערה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס"ע 749/א

הומלץ להפקדה

ביאורה מס' 225 מיום 6/7/03

מ.ר. 20347

יושב ראש הועדה

המקום - א א פחם

גוש - 20342 חלקה 3, 2 (חלק)

בעל הקרקע - עיריית א א פחם, מ.מ.

יזום התכנית - עיריית א א פחם

א א פחם 30010

טל- 046312575

עורך התכנית - גבארין מוחמד תייסיר - אדריכל ומתכנן ערים

א א פחם ת"ת 4262 30010

טלפקס - 046112239

נייד - 0524638416

יועץ תחבורה - מהאמיד עבד אלרוחמאן - מהנדס יועץ

א א פחם 30010

טל - 046311684

נייד - 053789788

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

אישור תכנית מס. 749/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 21.5.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 749/א

מורכמה בילקוט הפרסומים מס' 5859

מיום 8.1.08

הודעה על אישור תכנית מס. 749/א

מורכמה בילקוט הפרסומים מס' 5866

מיום 18.11.08

1- שם וחלות :-

התכנית תקרא שינוי תכנית מתאר מקומי מס"ע 749 \ ענ 749
שינוי יעוד שטח מגורים ושטח ציבורי פתוח למבני ציבור ומוסדות ציבור.

2- מסמכי התכנית

- א- תשריט בקנ"מ 1:250
- ב- הוראות התכנית – תקנון
- ג- תכנית בינוי - מנחה
- ד- נספח תחבורה - מנחה

3- יוזם התכנית :-

עיריית א א פחם.
א א פחם מיקוד 30010
טל- 046312575

4- בעל הקרקע :-

עיריית א א פחם , מ.מ.י

5- עורך התכנית :-

גבארין מוחמד תייסיר – אדריכל ומתכנן ערים
א א פחם רח" אלמידאן ת"ד 4262 מיקוד 30010
טלפקס 046112239
נייד -0524638416

6- יחס לתכניות אחרות :-

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס"ע 193 \ עין אלשערה.

7- מטרת התכנית :-

א- שינוי יעוד הקרקע האזור מגורים ומשטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור ולשטח למוסדות ציבור.

8- שטח התכנית :-

שטח התכנית הכלול בתחום הקו הכחול הנו 4.842 דונם.

9- באור סימני התשריט :-

- | | |
|--------------------------|--|
| גבול תכנית | 1- קו כחול עבה - |
| דרך קיימת \ מאושרת | 2- שטח צבוע חום בהיר - |
| אזור מגורים א | 3- שטח צבוע צהוב בהיר - |
| אזור חקלאי | 4- שטח צבוע קווים אלכסונים בצבע ירוק - |
| שטח לבית עלמין (מאושר) | 5- שטח צבוע צהוב משוכך קווים מצולבים בצבע ירוק - |
| שטח ציבורי פתוח | 6- שטח צבוע בצבע ירוק - |
| שטח למוסד ציבורי | 7- שטח צבוע בצבע חום משוכך קווים אלכסונים שחורים - |
| שטח למבני ציבור | 8- שטח צבוע בצבע חום - |
| גבול מגרש | 9- קו שחור רציף - |
| גבול חלקה רשומה | 10- קו ירוק רציף - |
| גבול תכנית מאושרת | 11- קו כחול מקוטע - |
| שביל ציבורי פתוח | 12- שטח צבוע פסים חום, ירוק לסירוגין - |
| קו בנין גבול הדרך | 13- ספרה ברבוע צדדי בעגול - |
| רוחב דרך | 14- ספרה ברבוע התחתון בעגול - |
| מספר דרך | 15- ספרה ברבוע העליון בעגול - |
| גבול תכנית מאושרת מופקדת | 16- קו כחול מקוטע - |
| דרך מוצעת \ הרחבת דרך | 17- שטח צבוע בצבע אדום כהה - |

10- השימוש בקרקע ובבניינים :-

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים.

11- רשימת תכליות

1- שטח למוסדות ציבור (חום משוכך קווים אלכסונים שחורים).
שירותי ציבור שכונתיים : לחינוך, דת, חברה, תרבות, הדרכת זהירות בדרכים ושטחים פתוחים.

2- שטח למבני ציבור (חום)

שירותי ציבור שכונתיים : לחינוך, דת, חברה, תרבות, בריאות ושטחים פתוחים.

3- דרכים - דרך קיימת \ דרך מוצעת (הרחבת דרך).

- א- בסמכותה של הועדה המקומית כמוגדר בחוק להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל השכוננו. הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הכרוב ביותר.
הסלילה תכלול התקנת תיעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.
ב- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב לא יפחת מ-8 מטרים.

- ג- לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.
- ד- חרף האמור בסעיף 3-11 ד תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר בשטח דרך, הקמת מתקנים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ה- חרף האמור בסעיף 3-11 ד, יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון, וכד") , בשטח דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.
- ו- לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשכנע הועדה המקומית הועדה המקומית מכורה הדבר.

12- חישוב שטח הבניה :-

צורת חישוב שטח הבניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכנית והתרים תשנ"ב 1992.

13 :- תכנית מדידה :-

לא יוצא בתחום התכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה או לאזור אחד המתחם ע"י דרכים ולא שימוש קרקע שונה. המדידה תיערך ע"י מודד מוסמך.

14 - הפקעה ורישום :-

א- השטחים שנועדו בתוכנית זאת לצורכי ציבור נתונים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית א א פחם, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15 – היטל השבחה :-

היטל השבחה יגבה כחוק.

16-מקלטים :-

יהיה כל בנה חייב בהקמת מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקונו והתקנות אשהותקנו על פיו.

17- חניה :-

על מבקש היתר בניה להתקין על חשבונו, בתחום המגרש מקומות חניה, בשעורים כמפורט בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983 או בתקנות אלו שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

18- ניקוז מי גשם :-

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות הלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עליות ובצינורות תת קרקעיים עפ"י תכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעת ריצונו, ובאשור רשות הניקוז הארצית.

19- אספקת מים :-

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

20- הרחקת אשפה :-

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית באישורו.

21- ביוב :-

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח בעלי המגרשים עפ"י הנחיות, ובאישור הרשות המקומית.

22- כבוי אש :-

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש, ולאישורם.

23- גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים :-

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.8 מ". יובנו מחומרים כגון רשתות וסבכות פלדה, בטון, אבן, עץ, בתכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

24- גדרות לאורך קו רחוב :-

הגדרות לאורך קווי הרחוב, יובנו מחומרים רשתות פלדה, אבן, בטון, בגובה שלא יעלה על 2.0 מטר, בתכנית מאושרת במסגרת היתר הבנייה.

25- אישור בנייה בקרבת קווי חשמל :-

א-לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ)	11.0 מטר
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מטר

הערה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון \ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן,
 מ 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ 1.0 מטר מכבלים מתחת גבוה עד 33 ק"ו
 מ 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי , מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

26- תנאים למתן היתר למבנים קיימים ללא היתר

- א- כל מבנה קיים חייב בהיתר בנייה.
- ב- מבנים הקיימים ללא היתר בנייה כיום הפקדת תוכנית זאת , חייבים בהיתר בנייה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה.
- ג- לאחר הכנס תכנית זאת לתוקפה , תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לתת היתר בנייה למבנים קיימים שהוקמו ללא היתר, בתנאי שהם תואמים את השימוש המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תוכנית זאת.
- ד- אישור תכנית בינוי לשטח למבני ציבור ע"י הוועדה המקומית.

27- סידורי נגישות למוגבלי תנועה.

הוועדה המקומית לא תיתן היתר לבנין ציבורי אלא אם נכללו בו הוראות בדבר סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבע בתקנות לפי חוק זה , אין בהוראה זו כדי לגרוע מחובתה של הוועדה המקומית לפי סעיף 145(ב) או לפי כל הוראה אחרת המחייבת אותה.

28- אתר עתיקות מוכרז

- 1- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו אתר עתיקות מוכרז ויהולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 3- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה \ חפירה הצלה מדגמית, חפירה הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 5- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה \ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

29 שימור מי נגר.

- 1- השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, וכמפורט להלן:
 - א- במגרשי המגורים לפחות לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ב- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור ניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תיהום.
 - ג- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ד- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.
 - ה- שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פיתחי הביוב.
- 2- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימטשים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 3- תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים והדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים והדירי

30. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מעל לפניסה הקובעת		שטח בניה במ"ר/ אחוזים		מספר יח"י	מספר יח"י (כח"ד לזוג נט')	גובה מגבה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			עיקרי	שירות	שטח לפניסה הקובעת	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מתחת לפניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות	
מנסד ליבור		3042	16%	4%	40%	10%	608	20%	10%	12 מ'	0	4	5	4
											2	4	5	
מבנה ליבור		1531	40%	10%	40%	10%	1531	100%	40%	12 מ'	1	4	5	4
											1	4	5	

חתימות:-עורך התכנית:-

גבארין מוחמד תייסיר – אדריכל ומתכנן ערים

רח" אלמידאן א א פחם ת-ד 4262

א א פחם 30010

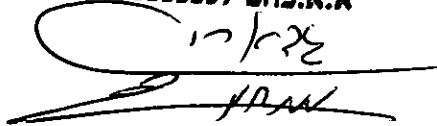
טלפקס – 046112239

נייד – 0524638416

גבארין מוחמד תייסיר

אדריכל מ.ר. 84060

א.א.פחם 04-6112239

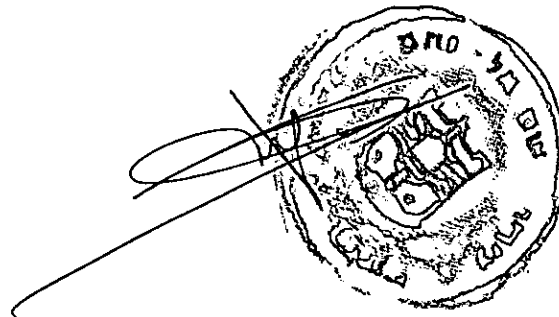


יוזם התכנית:-

עיריית א א פחם

א א פחם 30010

טל - 046312575

יועץ תחבורה:-

מחאמיד עבד אלרוזמן – מהנדס יועץ

א א פחם 30010

טל - 046311684

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

ואדי עארה

עארה - 30025 ת.ד. 241

הועדה המחוזית – מחוז חיפה

רחוב פל ים א

קרית הממשלה

חיפה 33095