

3006159

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

15-01-2009

נתקבל

תיק מס'

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס" 534 / ענ .

שטח ציבורי ואדי-אלנסור

אום אל פחם

שנוי לתכנית מתאר מס" ג / 400

בעל הקרקע : מ.מ.י ופרטיים .

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

טל : 04/6098008 פקס : 04/6098008 .

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

דואר א.א.פחם 30010 ת.ד. 559

טל : 04/6098008 פקס : 04/6098008 .

תאריך 12-01-2009

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/534 .

שטח ציבורי " ואדי אלנסור " אום אל פחם

שינוי לתכנית ג/400 .

1. שם וחלות: תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/534

, שטח ציבורי **ואדי אלנסור** אום אל פחם, ותחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.1 מסמכי התכנית: התכנית כוללת הוראות בכתב, תשריט בקני"מ

1:500 ונספח תחבורה מחייב .

2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ענ/570 שאושרה

מיום 31-07-2008 (י.פ. 5836) ותכנית מתאר גלילית למחוז חיפה

(מס"ג/400) שאושרה ביום 10.1.63 (י.פ. 989) .

3. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת **ואדי**

אלנסור בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם .

4. השטחים הכלולים בתוכנית:

גוש 20409 חלקי חלקה 14,15,18,19,20,22,23,24,28,99,104

גוש 20408 חלקי חלקות 1,2,5,7,8,12,13,52

5. שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 6.111 דונם.

6. מטרת התכנית: שינוי יעוד שטח חקלאי לאתר לבנייני ציבור ולדרך

לשם השלמת דרך מס"3.

7. בעלי הקרקע: מ.מ.י + פרטיים .

8. היוזמים: עיריית אום אל פחם

דואר א.א.פחם 30010.

טל 04-6098008 פקס – 04-314913

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

דואר א.א.פחם 30010.

טל : 04-6098008 פקס : 04-6314913

10. תאור סימני המקרא:

קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו כחול עבה מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו אדום מקוטע	קו בניין
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
שטח מטויית בפסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
שטח צבוע צהוב	מבנה להריסה
שטח צבוע כתום	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
מספר ברבעים הצדדיים של עגול	קו בניין
מספר ברבע העליון של עגול	מספר דרך
מספר ברבע התחתון של עגול	רוחב דרך

11. רשימת התכליות :

א- בשטח למבנה ציבור תותר הקמת מבנה ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק. (גן ילדים , מעון יום ואו תחנת אם וילד).

ב- התכליות לדרך תהיינה ע"פי פרק-א סעיף 1 לחוק התכנון והבניה .

ג- שטח חקלאי : התכליות תהיינה ע"פי ג/400.

12. טבלת אזורים ושימושים:

מצב מוצע			מצב מאושר		
בדונם	י- %	יעוד	בדונם	י- %	יעוד
1.352	22.12	א. שטח חקלאי	2.064	33.77	א. שטח חקלאי
0.712	11.65	ב-שטח לבניני ציבור			ב-שטח לבניני ציבור
4.047	66.23	ג. דרך קיימת/רשומה	4.047	66.23	ג.דרך קיימת / מאושרת
6.111	100	סה"כ	6.111	100	סה"כ

**13 . טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע
(אתר לבניני ציבור)**

אחורי	קווי בנין (מסר)			מספר קומות		גובה מבנה (מסר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נסר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מעל לקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לקניסה הקובעת		יעוד
										שרות	עיקרי	
6	4	4	4	3	12	45	/	130	925 מר'	30%	100%	שטח ציבורי

14. 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	מטרים
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אויריים	1.5	מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (ועם שדות עד 300 מ"י)	11.0	מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו (ועם 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 החשמל 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 החשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

15. הפקעה ורישום:

דרכים ואתרים לבנייני צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה מיועדים להפקעה, ויירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף

26 לחוק.

16. חניה:

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה היתר בניה.

17. הוראות כלליות :-

17.01. ניקוז מי גשם: ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות צינור תת-קרקעי עפ"י תכניות ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית -עירית אום אל פחם - ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

17.02. אספקת מים :-

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

17.03 - הרחקת אשפה :- מקום המכלים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

17.04. ביוב :- כל המבנים החדשים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בניה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית.

17.05. כבוי אש : כל היתר בניה כפוף להתקנת הידירנטים, ולדרישות כבוי אש ולאישורם.

18 צורת חישוב אחוזי הבנייה: חישוב אחוזי בניה יהיה על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטח בניה ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב -1992.

19 - הריסת מבנים, גדרות, מדרגות :

א- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב- תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה /הגדר.

ג-היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים /גדרות המסומנים בתשריט להריסה..

20 . תנאים למתן היתר בניה :

- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום אתר לבניני ציבור :-
- אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית .
- אישור תכנית בנוי כוללת ע"י הועדה המקומית (תכנית הבנוי
- תציג ניצול מרבי של השטח למבנה ציבור וזכות הבניה המקנות לו) .

21 . סעיף הוראת לניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי , וכמפורט להלן :
במגרש למבני ציבור לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינוי , פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי , השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .
מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז
התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות , לאזורים ציבוריים .
שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה , השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה . השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .
3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים

22. היטל השבחה:

היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.
22. חתימות -

הועדה המקומית	מהנדס העיר	מתכנן
הועדה המחוזית	היוזם	בעל הקרקע

הודעה על הפקדת תוכנית מס 534/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5981
ביום 28.2.08

לחכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מס 534/ג
הומ"ק ההפקדה
בנייה מס' 175 מיום 11/6/00
הנדל"ך שרף
מנהל ועדת עירון
20347

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 534/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.10.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 534/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5924
ביום 3.3.09

* דברי הסבר *

תכנית ענ/ 534 שטח ציבורי ואדי אלנסור .
חלקי חלקה 14 גוש 20409 שטח תכנית 6.111 ד' .

תכנית זאת באה לשנות יעוד חקלאי לאתר מבני ציבור להקמת
מבנה ציבורי , הקרקע הני"ל מיועדת לפונקציה ציבורית בתכנית המתאר
המוצעות של העיר ענ/ 120 ובתכנית ענ / 301(תכנית מפורטת מופקדת של
השכונה) .

ע"פי תכנית אב לחינוך של העיר אום אל פחם הקרקע הני"ל אושרה
לשטח מבנה ציבורי חינוך אשר יתן מענה לביקוש השכונה המידי .
?