

28/12/08

מנ"ל - שפר
12.02.2009

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

נפת חדרה

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
26-01-2009
בית מס' 299/א

מרחב תכנון מקומי מרחבי עירון וגליל

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 299/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5629
מיום 15.2.09

תכנית מס' ענ/299

המקום: אום אל פחם שכונת אלביאר

שינוי תוכנית מתאר מס' ענ/299 - שכונת אלביאר

המהווה שינוי לתוכניות הבאות:

- 1- תוכנית מתאר גלילית ג/400
- 2- תכנית מתאר מחוזית מקומית מס' ג/520
- 3- תוכנית מתאר מקומית ענ/283
- 4- תכנית מפורטת ענ/436

בעלי הקרקע: פרטיים ומ.מ.י.

יוזם התכנית: עיריית אום אל פחם

עורך התכנית: כליפה אברהים - מהנדס ומוודד מוסמך

טל: 04-6311515 פל: 0505375843

אום אל פחם ת.ד. 148

יועץ תחבורה: לוי & שטרק בע"מ

טל: 04-8553655

רח' יפו 145 א' - חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס' ענ/299
הומלץ להסקדה
בישיבת מס' 117 מיום 8/5/94
מ.ר. 20347
מנהל ועדה מקומית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 299/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.7.09... לאשר את התכנית.
מנחה מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 299/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5939
מיום 6.4.09

1 - שם ותחולה

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מקומית מס' ענ/299 שכונת אלביאר" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (להלן "התשריט").

2 - המקום

שכי אלביאר היא אחת משכונות הלוויין לעיר א.א.פחם ושוכנת צפון מערבית לדרך 65. סמוך לצומת מיעמי.

3 - יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה את התכניות הבאות:

א. תכנית מתאר גלילית מספרה ג/400

ב. תכנית מתאר מסי ג/520

ג. תכנית מתאר מקומית ענ/283

ד. תוכנית מפורטת ענ/436 - מחלפון אלביאר

4 - השטחים הנכללים בתחום התכנית :

חלק מגוש 20334 : חלקות בשלמות : 26 .

חלקי חלקות : 8, 9, 10, 24, 27, 30, 31, 32 .

חלק מגוש 20424 : חלקות בשלמות: 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 45 .

חלקי חלקות : 5, 10, 12, 14, 44, 47, 48, 49, 50, 51 .

חלק מגוש 20425 חלקי חלקות : 24, 25 .

חלק מגוש 12155 חלקי חלקות : 1, 2, 18, 20 .

5 - מסמכי התכנית :

1. 14 עמודים של הוראות התכנית .

2. התשריט המצורף

3-נספח תחבורה - מחייב - ניתן לבצע שינויים בנספח באישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.

4- נספח נופי - מנחה .

5 - נספח ניקוז - מנחה .

6- נספח ביוב - מנחה .

6 - שטח התכנית:

312.918 ד'

מספר יחיד המוצעות הן 250 יחיד.

7 - בעלי הקרקע:

פרטיים, עיריית א.א.פחם ומנהל מקרקעי ישראל.

8 - מטרת התכנית:

1. ייעוד שטחים חקלאיים לבניה למגורים וליעודים אחרים על מנת לספק את הצרכים לתושבי השכונה.
2. הקלה בקו בניין מדרך מסי 65.
3. הסדרת מבנים קיימים.

9 - יוזם התכנית:

עיריית אום אל פחם

10 - עורך התכנית:

כליפה אברהים - מהנדס ומוודד מוסמך- אום אל פחם ת.ד. 148.

11 - יועץ תחבורה:

יוסי שטרק + אבראהם לוי.

12 - הגדרות

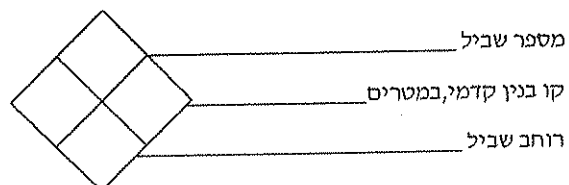
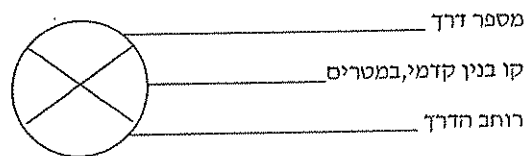
- 12.1 איזור: שטח המסומן בתשריט בצבע, בקוקו, בקו תחום בין באחד מהם ובין בצירופיהם, לציון סווג ואופן השימוש בקרקע ובבניינים המותרים באותו איזור בהתאם לתכנית זו
- 12.2- בנין: כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון כמפורט להלן
 1. כל חלק ממבנה כאמור וכל דבר המחובר אליו חיבור של קבע
 2. קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.
- 12.3 מבנה שרות: מבנה ששימושו אחסון, חניה ו/או מטרת שירות אחרת בהתאם להגדרות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) השנייב - 1992
- 12.4 דרך: כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965.
- 12.5 חלקה: חטיבת קרקע המוגדרת במפת גוש בתור שכזו והרשומה בלשכת רשם המקרקעין
- 12.6 קו בנין קדמי: המרחק הקצר ביותר בין הבניין לבין גבול הדרך או השביל הגובלים במגרש.
- 12.7 אחוזי בנייה: אחוזי בניה יחושבו על פי תקנות התכנון והבניה התשנייב 1992.
" חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים "

13 - שימוש בקרקעות ובבניינים

לא ישמשו כל בנין או קרקע בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצא הבנין או הקרקע

14 - באור סימנים

1. גבול תחום התכנית - קו כחול עבה
2. גבול תכי מאושרת - קו כחול מרוסק
3. גבול תחום שיפוט - קו עבה בצבע סגול
4. גבול מרחב תכנון - קו עבה בצבע אפור
5. קו בניין מדרך 65 - קו מקוטע בצבע אדום.
6. תחום יער קיים על פי תמ"א 22 - קווי רשת מרובעת בצבע ירוק.
7. תחום יער על פי תמ"א 22 לגריעה - קווי רשת מרובעת בצבע אדום.
8. תחום יער מוצע על פי תמ"א 22 - קווי רשת מרובעת בצבע ירוק.
9. תוואי מסילת ברזל לפי תמ"א/23 - שרול בצבע צהוב תחום בשני קווים אדומים רציפים.
10. אזור מגורים א' - שטח צבוע כתום
11. אזור מגורים ב' - שטח צבוע צהוב
12. אזור מגורים א' מיוחד - שטח צבוע תכלת
13. אזור מבני ציבור - שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה
14. שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק
15. שביל להולכי רגל - רצועה בצבע ירוק כהה.
16. דרך משולבת מוצעת - רצועה בצבע אדום וירוק לסירוגין.
17. דרך קיימת/מאושרת - רצועה בצבע חום
18. דרך מוצעת/הרחבת דרך - רצועה בצבע אדום
19. דרך לביטול - קווים אלכסוניים מקבילים בצבע אדום
20. אזור חקלאי - פסים אלכסוניים בצבע ירוק
21. שביל עפר קיים - שני קווים מרוסקים שחורים מקבילים.
22. קבר - אליפסה בצבע שחור.
23. מבנה להריסה - מצולע צבוע צהוב
24. מבנה קיים - מצולע סגור בצבע שחור
25. חזית מסחרית - פס בצבע סגול.



26. גבול גוש – קוו שחור עם משולשים על שני צדדים .
 27. גבול חלקה רשומה - קו ירוק .
 28. מסי חלקה רשומה - מספר מוקף בעיגול ירוק .
 29. מסי גוש – מספר מוקף במלבן אדום .
 30. קו בניין מדוד 65 – קוו אדום מקוטע
 31. קו בניין מדוד מסילת ברזל – קוו סגול מקוטע
 32. סימול של מעיין- עיגול קטן בצבע צהוב ללא מילוי .

15. טבלת שטחים

שטח במצב מוצע	שטח (ד')	שטח במצב קיים ד'	יעד	אחוזים
37.80%	118.300	8.866	מגורים א'	
7.41%	23.200	27.179	מגורים ב'	
2.58%	8.080		מגורים א' מיוחד	
2.30%	7.200		אזור למבני ציבור	
4.31%	13.486	2.75	שטח ציבורי פתוח	
1.50%	4.698	4.524	שביל ירוק	
6.51%	20.372	41.09	דרך קיימת או מאושרת	
14.86%	46.500		דרך מוצעת	
		3.312	יע"ר נטע אדום קיים עפ"י תמ"א/22	
22.73%	71.081	225.196	אזור חקלאי	
100%	312.918	312.918	סי"ה שטח	

16. תכליות והוראות בנייה

א - אזור מגורים א' : שטח צבוע בצבע כתום על גבי התשריט .

1. השימושים המותרים : מגורים
 2. אחוז הבניה המותר : ראה טבלת זכויות והגבלות בניה.
 3. מסי הקומות המרבי : ראה טבלת זכויות והגבלות בניה .
 4. שטח מגרש מינימלי : 400 מ"ר .
 5. מסי מבנים על מגרש : במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרווח בין הבניינים יהיה לפחות 6 מ' במגרשים ששטחם עד 700 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד בלבד .
 6. קווי בנין :
- 6.1. קוו בנין קדמי : כמסומן על גבי התשריט , ובמקומות שאינו מסומן 4 מ'

6.2. קוו בנין צדדי : 3 מ'

6.3. קוו בנין אחורי: 3 מ'

7. מבני שרות : תותר הקמת מבני שרות ששימושם אחסון או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נוסף , תותר הקמת מבנה שרות נפרד אחד בלבד לכל בנין ושטחו לפי טבלת זכויות והגבלות הבניה.

8. צפיפות בנייה מינימאלית – 3 יח"ד/ד' נטו.

9- מגורים בעל חזית מסחרית :-

מסחר קמעונאי בקומת קרקע במקומות המותרים לכך ומצוינים בתשריט כחזית מסחרית , מותנה בסידור חניה עפ"י התקן הנדרש ובגבול המגרש.

ב - אזור מגורים א' מיוחד : שטח צבוע תכלת על גבי התשריט

1. השימושים המותרים : מגורים

2. אחוז הבניה המותר : ראה טבלת זכויות והגבלות בניה.

3. מסי הקומות המרבי : ראה טבלת זכויות והגבלות בניה

4. שטח מגרש מינימלי : 400 מ"ר

5. מסי מבנים על מגרש : במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרווח בין הבניינים יהיה לפחות 6 מ' במגרשים ששטחם עד 700 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד בלבד.

6. קווי בנין :

6.1. קוו בנין קדמי : כמסומן על גבי התשריט , ובמקומות שאינו מסומן 4 מ'

6.2. קוו בנין צדדי : 3 מ'

6.3. קוו בנין אחורי: 3 מ'

7. מבני שרות : תותר הקמת מבני שרות ששימושם אחסון או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נוסף , תותר הקמת מבנה שרות נפרד אחד בלבד לכל בנין ושטחו לפי טבלת זכויות והגבלות הבניה.

8. צפיפות בנייה מינימאלית – 4 יח"ד/ד' נטו.

ג - אזור מגורים ב' : שטח צבוע בצבע צהוב על גבי התשריט

1. השימושים המותרים :

1.1. אזור מגורים – מותר יהיה להקים באזורי מגורים בנינים מהסוגים דלהלן : בתי מגורים, מבני עזר , מבנה משק, מתקנים הנדסיים להספקת מים, חשמל וביוב, חנויות ובתי מלאכה ובתי- עסק אחרים בכפיפות לאמור בסעי' 2 דלהלן.

- 1.2. מספר מבנים במגרש - מותר להקים בית מגורים אחד בלבד על מגרש בניה, פרט למבני עזר ומבני משק בכפיפות לאמור בטבלת האזורים הנכללת בתקנון זה. ופרט למקרים אחרים באשור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 1.3. מבני עזר - שטח מבני העזר לא יעלה מעל 25 מטר מרובע במגרש אחד.
2. חנויות, בתי מלאכה, בתי עסק - הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לאשר באזורים מגורים ב' הקמת חנויות, בתי מלאכה ובתי עסק ללא שימוש במכונות, לפי ראות עיניה ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.
- הועדה המקומית לתכנון ובניה, במקדים מיוחדים, תהיה רשאית לאשר באזורי מגורים הקמת בתי מלאכה ובתי עסק עם שימוש במכונות, לפי ראות עיניה.
3. אחוז הבניה המותר : ראה טבלת זכויות והגבלות בניה
4. מסי הקומות המירבי : ראה טבלת זכויות והגבלות בניה
5. שטח מגרש מינימלי : 250 מ"ר או כפי שהיה קיים בזמן אישור תוכנית ג/520.
6. מסי מבנים על מגרש : במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שמירת אחוזי הבניה, והמרחק בין הבניינים יהיה לפחות 4 מ'.
7. קוי בניין : ראה טבלת זכויות והגבלות בניה
8. בחלקה 21 גודל מגרש מינימלי בו יותרו שני מבנים יהיה 700 מ"ר
9. צפיפות בנייה מינימאלית - 4 יח"ד/ד' נטו.

ד - אזור למבני ציבור : שטח צבוע בצבע חום ומותחם בקו חום כהה על גבי התשריט.

1. בניני ציבור שאינם בעלי אופי מסחרי כגון בתי-ספר, גני-ילדים, בתי אבות, ספריות השימושים ציבוריות וכו'.
2. אחוז הבניה העיקרי המותר : 100% בכל הקומות.
3. אחוז שטחי שירות : 30% בכל הקומות.
4. מספר קומות מירבי : 3 קומות
5. גודל מגרש מינימלי : 500 מ"ר
6. תכסית : 40%
7. מסי בנינים על מגרש : בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית
8. קווי בניין :
- קו בניין קדמי : 5 מ'
- קו בניין צדדי : 5 מ'
- קו בניין אחורי : 5 מ'

ה - שטח ציבורי פתוח :

תיאסר כל בניה למעט מתקני גן , מתקני משחקים והעברת קווי תשתית.

ו - אזור חקלאי :

לא תותר הקמת מבנים חקלאיים באזור חקלאי בתחום תוכנית זו.

17 - הוראות כלליות :

17.1. לכל שטח חלקה אחת לפחות ייערך תשריט חלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך אשר ייושם בשטח , ואשר יציע חלוקת החלקה למגרשים על פי חלוקה מוסכמת בין הבעלים . תשריט החלוקה ייחתם ע"י בעלי זכות בנכס ואחר כך יובא לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה , כל זה בטרם תדון הוועדה בבקשה למתן היתר בניה בשטח זה . במידה ולא ניתן להשיג הסכמת בעלים תיערך תוכנית חלוקה ללא הסכמה :

17.2. הוועדה המקומית תוכל לאשר חלוקה במידה והתקיימו התנאים הבאים :

- א. שטחים לצרכי ציבור אשר הוטלו עפ"י תכנית זו יופרשו מאותה חלקה כחוק וירשמו ויעברו ע"ש הרשות המקומית.
- ב. לא יפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות.
- ג. לכל מגרש תהיה גישה מדרך ציבורית.
- ד. שינוי מיקום שבילים ודרכי גישה בתוך החלקה יעשה לכל מגרש או תת חלקה בלי לפגוע בחלקות אחרות.

17.3. לכל בקשה להיתר בניה תצורף מפיית מדידה מצבית מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה הערוכה ע"י מודד מוסמך ותואמת את תשריט החלוקה כאמור בסעיף 17.1 .

17.4. השטחים לצרכי ציבור (דרכים , אתרים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק ויירשמו על שם עיריית אום אל פחם.

17.5. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתיחתם ע"י בעל הנכס

17.6. רישוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר :

1. מבנים קיימים ביום אשורה למתן תוקף של תכנית זו , אשר הוקמו ללא היתר , חייבים בהיתר , בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.
2. לגבי מבנים שהוקמו לפני החלטה להפקיד תוכנית זו, 28.07.04, יחולו הוראות אלה :
 - 2.1. מבנה קיים הנמצא באזור המיועד לבניה על פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר הקומות, רשאית הוועדה המקומית לאשר בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.

- 2.2. מבנה קיים כנייל, החורג לקו הבניין הצדדי ו/או האחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים, לדירך קיימת או מוצעת או לסביבת.
- 2.3. מבנה קיים כנייל החורג לקו בניין קדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב הבניינים קיימים בקו בנין קדמי זהה ושאינ בכך כדי לסכל ביצוע דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- 2.4. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי בניה החורגים מהוראות תכנית זו.
- 2.5. כל תוספת בניה למבנים אלה תהיה עפ"י ההוראות המפורטות בשע' 16 ובטבלת זכויות והגבלות בנייה.

17.6.1. מבנים להריסה

- מבנים הבנויים ללא היתר בשטחים ציבוריים ו/או לשטחים המיועדים לדרכים מסומנים להריסה והם יהרסו ע"י הוועדה המקומית.
- מבנה או חלקו שאושר כחוק והנמצא בתחום שטח דרך עפ"י תכנית זו ייראה כשימוש חורג שיאושר עפ"י פרק ז' לחוק. כל תוספת בניה במבנה תהיה כפופה להוראות תכנית זו.

17.7- תנאים למתן היתר :

- 17.1. תנאי להוצאת היתרים בתחום התוכנית יהיה הפקעה בפועל של כל שטחי הציבור בתחום התוכנית ורישומם על שם הרשות המקומית.
- 17.2. באזור מגורים א' למעט אזור המגורים המאושר בתוכניות ענ/283 ו ג/520 לא יצא היתר בנייה טרם הפעלת המט"ש המהווה פתרון קצה למערכת הביוב.
- 17.3. אישור תוכנית / תשריט חלוקה .
- 17.4. תוגש תוכנית בנוי שתראה את האפשרות למימוש של כל יחידות הדיור במגרש.
- 17.5. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה – פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

17.6. תנאי למתן היתר סלילה לדרכים בתחום התכנית יהיה הצגת תוכנית פיתוח לשצפ"ים הצמודים לדרך המבוקשת ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

17.7. תנאי למתן היתר בניה בשטחים המיועדים למוסדות ציבור הצגת תכנית פיתוח, הכשרה ונטיעות לשצפ"ים הצמודים למגרשים המיועדים למוסדות ציבור.

17.8. היתר בניה בשטח המיועד למוסדות ציבור יכלול גם את השצ"פ הצמוד אליו. תכנית הבינוי והחתיכים יכללו התייחסות ו/או טיפול למפלס הקרקע הסופי עבור השצ"פ.

17.9. שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, וגם חריגה מהוראות סעי' 17.7 לעיל יהיו סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.

17.10. טיפול נופי במגרשים :

בהתאמה לתנאים הטופוגרפיים יהיו המגרשים לבניה מדורגים לפי הכללים הבאים :

- בשיפוע של עד 25% יבוצע הדירוג בין מגרשים סמוכים ועד גובה של 3 מ' מעל / מתחת למפלס הכביש.
- בשיפוע של 25-40% יבוצע דירוג של קומה אחת בתוך המגרש הסמוך לכביש ודירוג נוסף לפי הצורך בין מגרשים סמוכים. גובה מעל / מתחת לכביש עד 3 מ'.
- בשיפוע מעל 40% יבוצע דירוג כמו בסעיף הקודם אולם גובה מעל / מתחת לכביש עד 6 מ'.
- יש להימנע ככל האפשר ממדרונות מילוי ע"י שימוש במסלעות או קירות תמך מדורגים. במידת הצורך יטופלו מדרונות אלו בעזרת צמחיית כיסוי זוחלת – תוך התאמה לתכנית הנוף המקומי- הטבעית.
- לבקשת היתר הבנייה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש, לרבות חזיתות, הגדרות והקירות שבכל גבולות המגרש, בקנה מידה 1:100. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, חניות ומדרגות ופתרונות ניקוז.
- בתוכנית הפיתוח יסומנו קווי תשתית בגבולות המגרש וכן קווי תשתיות אשר עוברים לאורך גבולות המגרש מבחוץ.
- לא תותרנה עבודות הפיתוח בתחום מרווחי הבנייה פרט לשבילים, משטחים מרוצפים, משטחי חנייה, מדרגות גן עד לרצף של 6 מדרגות, מסלעות וקירות תומכים עד לגבהים המותרים.
- כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הדרך ואל כל שטחי הציבור הגובלים במגרש וכן עיצוב הכניסה אל המגרש הפרטי ומפרט טכני של החומרים מהם יבוצעו.

במגרשים ששיפועם מעל 10% יוגשו גם התכים בקניימ 1:100 הכוללים טופוגרפיה טבעית, השינויים בה ומבט לקירות תמך בהיקף המגרש. החניות יהיו מרוצפות באבן משתלבת כהמשך לרחוב הציבורי.

קירות החזית כלפי הכבישים יתוכננו לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. וכן גובה סופי מעל פני קרקע מתוכננת + פרטי וחומרי גמר. פילרים לחשמל ולתשתיות אחרות וגומחה למיכל אשפה ישולבו בעיצוב קירות החזית.

17.11- חניה :

החנייה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הגשת בקשה להיתר.

18 - היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

19. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

20. תשתיות

כל קווי התשתיות בתחום תוכנית זו יהיו תת קרקעיים.

21. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1) לא יינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק 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
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטר
מקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מטר

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

2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן:

מ: 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ: 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ: 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3) המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד) המרחקים האופקיים המינימאליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אורור או מרכז משאבות הדלק יהיו :

5 מ' מקו מתח נמוך .

9 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו .

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

20 - אישור בניה בתחומי דרך

לא ייבנה כל מבנה בתחומי הדרך, וכל מבנה הנמצא בתחומי דרך ביום אישור תכנית זו מיועד להריסה.

21 - פינוי אשפה

כלי אצירה לאשפה, מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי, בין בגודל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש (עגלות גדולות) ימוקמו במבנים או בחצרות סגורות, ויהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות וממעברים ציבוריים ראשיים.

באזורים בהם הגישה למגרשים מתוכננת באמצעות דרכים משולבות ללא מוצא, עגלות לאיסוף אשפה לקבוצות של עד 6 מגרשים, תמוקמה במוצא של הדרך המשולבת אל הרחוב הראשי.

22- מבנים להריסה

מבנים הבנויים ללא היתר בשטחים ציבוריים ו/או לשטחים המיועדים לדרכים מסומנים להריסה הם יהרסו ע"י הועדה המקומית.

מבנה או חלקו שאושר כחוק והנמצא בתחום שטח דרך עפ"י תכנית זו ייראה כשימוש חורג שאושר עפ"י פרק ז' לחוק. כל תוספת בניה במבנה תהיה כפופה להוראות תכנית זו.

23- ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת הביוב של השכונה תחובר למערכת הביוב האזורית שפתרון הקצה שלה הוא מתקן טיפול שפכים עין שמר.

24. הספקת מים

הספקת מים בתחומי התוכנית תהיה בתאום עם חברת מקורות ולפי דרישות משרד הבריאות.

מערכות המים תמוקמנה במדרכה בצד הכביש, בצד הנגדי למיקום קווי התקשורת.
באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות
משרד הפנים (מכבי אש).

25. ניקוז

מערכת הניקוז תהיה בהתאם לנספח הניקוז המאושר.

- ניקוז משמר נגר :-

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :
 - 1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות הלחול לתת הקרקע.
 - 1.2 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.
 - 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5 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 הלחול 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.

26 - עתיקות

1. השטח המפורט להלן : גושים 20334, 12155, 20425, 20424, מצוי בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כחוק להלן ח' אלביאר
2. השטח שפרטיו מפורטים בטעיף 1 הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.
3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.
4. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
5. 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.

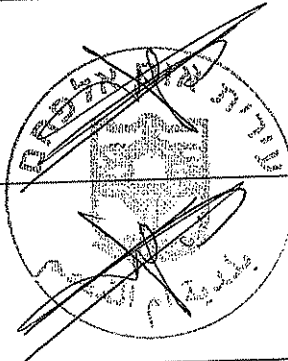
6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בבקשה להיתר הבנייה, ותהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

27 - טבלת זכויות והגבלות בנייה

אורך חזית מזערית	צפיפות נטו (יח"ד/ד')	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה מקסימליים				קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		מטרים	קומות	מתחת לפני הקרקע	שטח שירות	שימוש עיקרי	תכנית קרקע	קדמי	אחורי	צדדי		
16	3	8.5	3 מעל קומת עמודים	*30%	30%	72%	40%	4	3	3	400	אזור מגורים א'
16	4	8.5	4 מעל קומת עמודים	*30%	30%	70%	40%	4	3	3	400	אזור מגורים א' מיוחד
18	4	11.5	3 מעל קומת עמודים	בהתאם לתוכנית חפ"א/ 520				2	2	2	250 או כפי שקיים בזמן אישור תוכנית 520/ג	אזור מגורים ב'
20		12	3	*30%	30%	100%	40%	5	5	5	500 מ"ר	אזור למבני ציבור
20		12	3	*30%	30%	100%	40%	5	5	5	500 מ"ר	מגורים עם חזית מסחרית

(*) - משטחי שירות בלבד, למטרת שירות.

ח ת י מ ו ת

	בעל הקרקע:
	פרטיים, ומ.מ.י ועיריית אום אל פחם
	יוזם ומגיש:
	עיריית אום אל פחם
	עורך התוכנית:
	כליפה אברהים מהנדס ומודד מוסמך אגבאריה א.א.פחם
	טל: 04-6311515