

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירוני

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
21-04-2009
נתקבל
תיק מס'

שינוי תוכנית מתאר מקומי מס"ע/652.

המשרד כביש מס"7 המשך כביש מס"7

אום אל פחם

שנוי לתכניות מתאר מס"ע/193, ענ/במ/251

בעלי הקרקע : עיריית אום אל פחם, ופרטיים.

היוזמים : עיריית אום אל פחם

עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010

טל: 04-6098008 פקס: 04-6098008

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

עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010

טל: 04-6098008 פקס: 04-6098008

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – עירון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/652

1. שם וחלות: תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומית מס"ע/652

"המשך כביש מס" 7" באום אל פחם, ותחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתרשים המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.1 מסמכי התכנית: התשריט כולל:

1. תרשים התמצאות בקני"מ 1:25000
- תשריט מצב מוצע קני"מ 1:1250
- תרשים מצב קיים קני"מ 1:2500
2. 8 דפי מלל המהווים את הוראות התכנית.
3. נספח תנועה מחייב.

2. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין אלשערה בתחום השיפוט של עיריית אום אל

3. השטחים הכלולים בתוכנית:

גוש	חלקי חלקות	חלקה בשחימות
20310	15,17,19-22,38,41	16
20311	21,47	
20342	2-4,6,19,22,23	
20414	1,7,28,29,31,33,34,43,44	
20415	1	
20416	27,28,56	
20418	7,33	

4. שטח התכנית : שטח התוכנית הוא 64.424 דונם.

5. יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שנוי לתכניות מס' ענ/193, ענ/במ/251.

6. מטרת התכנית: שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך ולשפר מערכת דרכים קיימת.
(א) ליעד השטח המתחם בקו הכחול לביצוע כל עבודות חפירה ומילוי בסלילת הדרך
(ב) הסדר הסתעפויות וצמתים.
(ג) ביטול דרכים כנדרש ע"י התוכנית.

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

8. היוזמים : עיריית אום אל פחם דואר א.א.פחם 30010
טל: 04-6098000 פקס: 046314913

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

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

קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו תכלת מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח מטוייט בפסים אלכסוניים ורוד אפור	איזור מסחרי משולב במגורים
שטח צבוע צהוב מטוייט בפסים אלכסוניים ירוקים	שטח לבית קברות קיים
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח מטוייט בפסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
שטח מטוייט בפסים חום-ירוק	דרך משולבת מאושרת
מבנה צבוע צהוב	מבנה להריסה
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
שטח מטוייט בפסים אלכסוניים אדום	דרך לביטול
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. רשימת התכליות:

א. קרקע חקלאית -- לפי הוראות התוספת הראשונה לחוק .

ב. דרך 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.

ג. אזור מגורים א' :

על אזור מגורים א' תחול הוראות תכנית מאושרת ענ/193 .

ד. אזור ציבורי פתוח: גנים ומתקני משחק, גנים ציבוריים שבילים להלכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקנים, בהם לא תותר בנייה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים, בוסטרים לקוי מים, ומקלטים ציבוריים.

12. טבלת אזורים ושימושים:

שטח מכלל התכנית				השטח וסימנו
מוצע		קיים		
%	'ד	%	'ד	
23.11	14.894	55.91	36.022	א- שטח חקלאי
10.03	6.462	10.48	6.758	ב. אזור מגורים א'
0.693	0.447	1.99	1.287	ג. שטח לבית קברות קיים
26.18	16.869	30.49	19.646	ד. דרך קיימת מאושרת
37.93	24.441	—	—	ו. דרך מוצעת /הרחבת דרך
2.034	1.311	1.10	0.711	ז. שטח ציבורי פתוח
100%	64.424	100%	64.424	סה"כ שטח התוכנית

12.1 טבלת זכויות בניה :

מרווחים מזעריים					קומת עמודים	מספר קומות מירבי	צפיפות יח"ד נטו	אחוזי בניה מירבי מותר		גודל מגרש מזערי מ"ר		אזור
מרחק בין מבנים	צידי	צידי	אחורי	קדמי				בקומה	במגרש	טורי	רגיל	
					מפולשת							מגורים "א"
זכויות הבנייה יהיו לפי תוכנית מאושרת ענ/193												

12.2 חניה והסדרי תנועה : הסדרי תנועה בשלב היתרי בניה יהיו באישור משרד התחבורה ולא ינתן היתרי בניה אלה לאחר אישור משרד התחבורה על הסדרי התנועה המפורטים .
 באזור מגורים א' החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה .

13. הפקעה ורישום

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

14. צורת חישוב אחוזי הבנייה:

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

15. היטל השבחה:

היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.

16. שרותים :

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

17. הוצאות ופיתוח :

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

18. תשתיות : בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח הדרך לאחר

שהתמלאו התנאים הבאים :-

18.1 - ניקוז ותעול התשתיות הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.

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.

18.2 - תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשולי הדרך תשולבנה במידת הצורך

בתיכנון ופיתוח השטח.

18.3 - **תכנון ואחזקה**: גינון, תאורה, שילוט, גידור וכדומה יטופלו ע"י היוזם והמבצע.

19 – הוראות כלליות :-

19.01 – ניקוז מי גשם :

ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות ע"י החדרת המים לקרקע או צינור תת-קרקעי עפ"י תכניות ניקוז, שתאושר ע"י הרשות המקומית -עירית אוס אל פחם - ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

19.02 – אספקת מים :-

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

19.03 - הרחקת אשפה :-

מקום המכלים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

19.04 – ביוב :-

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

20 עיצוב נופי:

הבקשה להיתר תלווה בנספח נופי הכולל : חתכים, קירות תמך, טיפול נופי בשולי הדרך ונוי. הנספח יערך ע"י אדריכל נוף.

21 הריסות :

- א- המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה בתום תקופת השימוש החורג ולא תותר בהם תוספת בניה .
- ב- במידה ותוגש בקשה להיתר בניה חדשה, לא ינתן ההיתר בטרם יוסרו המבנים להריסה .

22. סילוק פסולת עפר ובניה :

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר , תנאים ואגרות) , (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 , וכמפורט להלן :

- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר (באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3 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 .

2. **חובת גריסה** – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת

3. חציבת ומילוי

- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי .
בהעדר איזון –
- יועבר עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים .
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי .

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .

4. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

23. סעיף הוראות לניקוז משמר נגר:

. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח 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 חלחול לתת הקרקע.

1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, הייתם 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 עוצמות 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 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.

פיתוח תשתית:

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו

ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי

תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה

(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו בקו עילי.

ד. בעל היתר הבנייה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת במים.

24. שימוש בקרקע: לא ניתן 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.

חתימות :-

מהנדס העיר

סולימאן מחאמיד



עורך התכנית

אדריכל-פארוק יחיא



הועדה מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 652/10

הומלץ להפקדה

ביום 20.11.02 מיום 20.11.02

מ.ר. 20347

מנהל עיריית אום אלפחם

יוזם התכנית



הועדה מחוזית

ועדה מחוזית חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 652/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16.12.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 652/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5935

מיום 8.11.07

הודעה על אישור תכנית מס' 652/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5965

מיום 17.6.09

* דברי הסבר *

תכנית ענ/ 652 המשך כביש מס" 7 .

תכנית זאת באה לשנות יעוד חקלאי לדרך ולשפר מערכת דרכים קיימת, הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת עין אלשערה בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחס . והיא חלק בלתי נפרד ממעגל הדרכים שמתחיל מכניסת העיר "דרך 65" ומתחברת עם דרך הפטרולים וממשיך לדרך אלאקואס עד החיבור עם דרך מי עמי המתחבר לדרך 65, ומכן רואים ההחשבות של התוכנית הנ"ל .

גם כן היא חלק בלתי נפרד ממערכת הדרכים של כמה שכונות, כגון אלשרפה אלעיון ועין אלשערה .

תוכנית זו מקטינה לחץ התחבורה בתוך העיר ובמיוחד בגרעין העיר .

הקרקע הנ"ל מיועדת לפונקציה ציבורית (דרך ברוחב 24 מ') בתכנית המתאר

המוצעות של העיר ענ/120 .