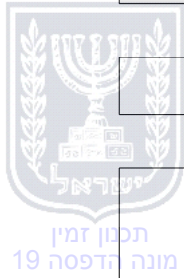


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0576983

שינוי יעוד מחקלאי למגורים ובניני ציבור ודרכים עין אלדאליה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/03/2018

להפקיד את התכנית

15/01/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו יזומה על ידי עיריית אום-אל-פחם יחד עם בעלי קרקע ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הבנוי, על ידי שינוי יעוד מחקלאי ליעודים שונים, ותוספת יחידות דיור, ובכפוף לתכנית המתאר של אום-אל-פחם.

התכנית מוסיפה כ - 6,600 מ"ר שטחי בניה עבור מסחר
כ- 7,800 מ"ר שטחי בניה עבור מבני ציבור
כ- 3,300 מ"ר שטחי בניה עבור תירות ומלונאות.
כ- 442 יח"ד בנוסף ל- 21 יח,ד המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים ובניני ציבור ודרכים עין אלדאליה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0576983

שטח התכנית 1.2
103.611 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	214353
קואורדינאטה Y	716201

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח שכונת עין אברהים, מערבית לכביש 65

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות: אום אל-פחם

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין אלדאליה-עין אברהים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20315	מוסדר	חלק		4, 9-14, 22, 28, 30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
08/10/1992	66	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 129 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 129
04/11/1997	219	4581	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 283 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 283
26/06/2011	5096	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 960 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 960



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן מחאמיד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/09/2017	עבד אלרחמאן מחאמיד	17/07/2017	4		מנחה	ביוב
לא		05/07/2018	חסן מחאמיד	01/04/2018	2		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		05/05/2018	עבד אלרחמאן מחאמיד	30/07/2017	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		06/05/2018	חסן מחאמיד	20/09/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		05/05/2018	עבד אלרחמאן מחאמיד	17/07/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		09/04/2018	חסן מחאמיד	20/09/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		00-0000000		
	פרטי	מוסטפא אגבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1.

(2) כתובת: עין אלדאליה-עין אברההים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		00-0000000		
פרטי	מוסטפא אגבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.com

(1) כתובת: 1.

(2) כתובת: עין אלדאליה-עין אברההים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		00-0000000		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבד אלגני ואחירים אגבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.com

(1) כתובת : 1.

(2) כתובת : עין אלדאליה-עין אברההים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	מועאווייה (1)	277			arch.hasan@gmail.com
	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(2)				segma11_eng@yahoo.com
	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל- פחם	(3)				ara1285@gmail.com

(1) כתובת : מועאווייה 277.

(2) כתובת : כפר מועאווייה.

(3) כתובת : שכ' עין אלוסטא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית חיפה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- שינוי יעוד מחקלאי ל-: מגורים, תיירות ונופש, מוסדות ציבור פרטיים, מוסדות ציבורים ושטחים פתוחים קביעת מערכת דרכים ונגישות.
- קביעת הוראות בינוי ובניה.
- יצירת בסיס חוקי למבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת שטחים לכל היעודים וקביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- שינוי יעוד שטח חקלאי לשטחי פיתוח שונים.
- קביעת הוראות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח.
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	800
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	801
דרך משולבת	900 - 902
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
מגורים א'	22 - 27, 30, 31, 100 - 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

יעוד	תאי שטח
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	500
שטח ציבורי פתוח	607, 606, 604, 602, 600
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400

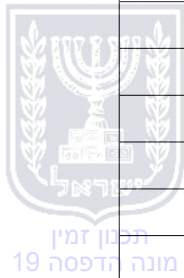
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	800
גבול מתחם	דרך מאושרת	10
גבול מתחם	דרך מוצעת	801
גבול מתחם	דרך משולבת	902 - 900
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
גבול מתחם	מגורים א'	102 - 100, 31, 30, 27, 26, 24 - 22
גבול מתחם	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	500
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	607, 606, 604, 602, 600
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך משולבת	900
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	31, 26, 22
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	902 - 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	102 - 100, 31, 30, 27, 26, 24 - 22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	607, 606, 604, 602, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,905.3	6.67
דרך משולבת	1,350	1.30
מגורים א'	2,732.02	2.64
קרקע חקלאית	92,576.87	89.39
סה"כ	103,564.19	100

מצב מוצע

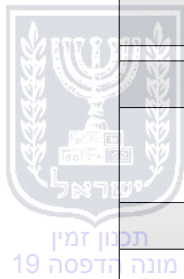
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.38	391.85	דרך ו/או טיפול נופי
6.73	6,966.39	דרך מאושרת
10.58	10,952.12	דרך מוצעת
3.70	3,836.58	דרך משולבת
1.16	1,201.66	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
55.92	57,917.43	מגורים א'
12.74	13,195.34	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
5.60	5,800.9	שטח ציבורי פתוח
3.19	3,301.94	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	103,564.19	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותרו בתי מגורים ויחידות דיור, חנייה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	הנגישות למגרשים פנימיים בתחום תאי השטח למגורים מס' 30 ו-23 יהיו מתחום הדרך המשולבת בתא שטח 920 בלבד. לא תתאפשר נגישות לתחום תא שטח 23 מתחום הדרך המאספת המוליכה למוססמוס
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
	גני ילדים, מעון יום, וכול יעוד שמאפשר שימוש לפי סעיף 188 לחוק.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים, וקווי תשתיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מיועד למעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כל י רכב. פיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
4.4.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תוגש תכנית לפיתוח הדרכים והתשתיות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מיועד למעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כל י רכב. פיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
4.5.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תוגש תכנית לפיתוח הדרכים והתשתיות.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל ורכבים כולל תשתיות
4.6.2	הוראות

4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל ורכבים כולל תשתיות או גינון ומסלעות .
4.7.2	הוראות
4.8	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	מבנים המשמשים לתיירות ונופש כגון מתקני משחקים מקורים, הדגמת תהליכי יצור של מוצרים חקלאיים כמו תהליכי יצור שמן זית, גבינות, לבנה תבלינים וכדומה, מוסדות כמו מכללה, אולמי התכנסות והדרכות, משרדים ומסחר קמעונאי, 40% מכלל השטח יופקע ויירשם על שם העירייה
4.8.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	1-תנאי להוצאת היתר הכנת תוכנית בינוי למתחם כולל פתרונות חניה, וחיבור לתשתיות . 2-תנאי למתן היתר בניה באזור מסחר ותעסוקה הינו הגשת תכנית למניעת מפגעים לרשות הסביבתית המוסמכת . 3- 40% מכלל השטח יופקע ויירשם על שם העירייה
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	גינון, פיתוח, מדשאות, מתקני משחקים, מבנים ומוסדות ציבור גני ילדים, מסגד, טיפת חלב כאשר יש לשמור תכסית פנויה לפחות 40% כ-ש.צ.פ משולב
4.9.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תוגש תוכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית המציגה פרישת השצפ ביחס למבני ציבור ויובטח שטח פנוי של 40%



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י- ימני	ציד-י- שמאלי	אחורי	5	120	0	0	20%	120%	1000	200	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
5	3	4	4	5	60	140	0	0	20%	120%	400	101, 100, 24, 102, 30, 27, 23, 31, 26, 25, 22	מגורים אי'	
(3) 5	3	(3) 4	(3) 4	(3) 4	60	45			20%	25%	(5) 1000	500	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
(3) 5	3	(3) 4	(3) 4	(3) 4	60	70			20%	50%	(5) 1000	500	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
(3) 5	3	14	(3) 4	(3) 4	60	45			20%	25%	(5) 1000	500	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
5	3	12	4	4	60	120	0	0	20%	100%	1000	401, 400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי צפיפות של 8 יחידות לדונם..

(2) מעל קומת עמודים..

(3) או לפי קיים.

(4) א-א או לפי קיים

ב-לתאי שטח 100 ו-101 :

קו בניין 0 - לקומת קרקע תשמש לחנייה בצד צפוני לדרך מס' 2 ודרך מס' 7, ו 3 מטר בקומות מעל קומת חנייה .

(5) -או כפי שיאושר בתוכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית.

-40% מכלל השטח יופקע ויירשם על שם העירייה ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אשורה בתנאים הבאים:</p> <p>א- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>ב- הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>ג- אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתיחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיוור במגרש.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה ראשון חיבור למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ה-תנאי למתן התיר בניה באזור מסחר ותעסוקה הינו הגשת תכנית למניעת מפגעים לרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ו-באזור בין תאי שטח 24 ו - 607 שבו קיים מגרש גרוטאות תנאי להוצאת היתרי בניה עריכת סקר היסטורי ולאחריו שיקום השיקום השטח למניעת זיהום קרקע. לא יהיה ניתן לסטות מהוראה זו. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ז- בתאי שטח מערביים 100,101,102 במגרשים הגובלים לשטח החקלאי יבנה קיר ניקיון בגבול המגרשים עם השטח החקלאי.</p> <p>ח- תנאי להוצאת היתר ראשון בכל חלקה הנה הפקעה או רישום של כל שטחי הציבור באותה חלקה ורישום השטחים הציבורים על שם הרשות המקומית לא יהיה ניתן לסטות מהוראה זו. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ט. היתרי בניה למגורים יאושרו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, וסלילת הדרך המאספת במוסמוס על פי ענ/960.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכול חלקה יהיה על פי תשריט חלוקה מאושר או תכנית איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' בהסכמה או שלא בהסכמה.</p>
6.2	דרכים וחניות
	החנייה תהייה בתחום המגרש, ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה.
6.3	הפקעות ו/או רישום
	הוועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור מחוץ למתחמי חלוקה מחדש ולרושםם על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ובכפוף לכל דין
6.4	חשמל
	<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>

חשמל	6.4
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק 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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3- מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 10- מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק</p>	



בדיקות ארכאולוגיות	6.7
<p>-אתר העתיקות (ממכתב רשות העתיקות מיום 15/03/2015 המתייחס לתכנית מס' 354-0252247) :</p> <p>א- "עין אברהים", - גוש 20315 חלקות 4,13 - לא פורסם 50159/0 מצמץ "דרום-מערב" : 2580/0 "עין אברהים" י"פ : 3915 עמ" 3563 מיום: 22/08/1991 .</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על- פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>השטחים המיועדים לפיתוח: שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>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.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>"תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש"</p>	



תשתיות	6.10
<p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי בתיאום עם תאגיד מי עירון הרשויות המוסמכות .</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	



איחוד וחלוקה	6.12
<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה וביצוע כל עבודות פיתוח ובניה בשטח התוכנית הינה עריכת חלוקה מחדש לכל שטח התוכנית או למתחם בנפרד לפי שמוסמן בתשריט.</p> <p>ב. בסמכות הוועדה המקומית ניתן לאפשר שינוי בתחומי המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתשריט, היקף השינוי לא יעלה על 15% משטח כל מתחם".</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>תוגש תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה שתאושר ע"י הוועדה המקומית, או תשריט חלוקה .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון - חיבור למערכת הביוב האזורית.</p>	
2	<p>היתרי בניה למגורים יאושרו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, וסלילת הדרך המאספת במוסמוס על פי ענ/960.</p>	



7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים