

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0787374

כיכר אלעיון באום אל פחם

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית מפורטת נקודתית להסדרת מערך דרכים בצומת אלעיון בגוש 20311 חלקות 20-21, בתחום שיפוט אום אל פחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית כיכר אלעיון באום אל פחם

מספר התכנית 354-0787374

**1.2 שטח התכנית** 15.730 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215350
קואורדינאטה Y	714450

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלעיון

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם	שכ אלעיון		

שכונה אלעיון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20311	מוסדר	חלק	20	18-19, 21-23, 47
20341	מוסדר	חלק	72	71, 73-74, 76, 103-104
20414	מוסדר	חלק		1
20415	מוסדר	חלק		1-2, 4-6

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/831 /א	303

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2012	470	6486	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 340
20/03/2013	3690	6566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ענ/ 831 /א. הוראות תכנית ענ/ 831 /א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ענ/ 831 /א
11/01/1998	1291	4606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 251 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 251 /במ



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פארוק מחאמיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פארוק מחאמיד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	12/09/2019	מחאמיד מנסור	17: 53 12/09/2019	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	03/09/2019	פארוק מחאמיד	12: 46 03/09/2019	תוכנית בינוי מבנה A	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	28/10/2019	פארוק מחאמיד	14: 33 28/10/2019	תוכנית בינוי מבנה B	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	16/10/2019	זאהר זידאן	08: 50 17/10/2019	חתכים לאורך	לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	16/10/2019	זאהר זידאן	08: 47 17/10/2019	נספח תחבורה	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	16/10/2019	זאהר זידאן	08: 48 17/10/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/09/2019	פארוק מחאמיד	12: 43 03/09/2019	מצב מאושר	לא

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	5002271 03	עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)		04-6098000	04-6314913	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית אום אל פחם 30010.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	עיריית אום אל פחם	5002271 03	עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)		04-6098000	04-6314913	

(1) כתובת: עיריית אום אל פחם 30010.

**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	500227103	עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)		04-6098000	04-6314913	
בעלים		פרטיים	פרטיים	פרטיים	אום אל-פחם	(2)		04-6098005		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים לפי נסחי רישום מצורפים.

(1) כתובת: עיריית אום אל פחם 30010.

(2) כתובת: אום אל פחם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פארוק מחאמיד		מעמאר אדריכלים .	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6319333		farukarch@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	108767		ריינה	(1)		074-7019055	04-6082667	zahir@zhv- eng.ne
מודד מוסמך	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל- פחם	שכ עין אלמעארה ) (2		04-6113312	04-6113312	ara1285@gm ail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מחאמיד מנסור	703		אום אל- פחם	(3)		04-6310154	04-6111859	yasmenmr@ bezeqint.net

(1) כתובת: כפר ריינה ת.ד. 446.

(2) כתובת: ת.ד. 3325.

(3) כתובת: אום אל פחם ת.ד. 370.





## 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 10

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה .
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה 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

הסדרת מערך דרכים וכיכר אלעיון .  
הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) 1 .
- 2 - שינוי בהוראות בדבר בינוי .
- 3 - שינוי בקווי בניין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	300 - 303
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
דרך משולבת	102
מגורים ומסחר	1 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	303
להריסה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301, 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300 - 303

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,942.45	69.56
דרך משולבת	256.59	1.63
מגורים ומסחר	3,826	24.32
שטח ציבורי פתוח	705.38	4.48
<b>סה"כ</b>	<b>15,730.42</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,942.45	69.56
דרך מוצעת	192.63	1.22
דרך משולבת	68.25	0.43
מגורים ומסחר	3,811.04	24.23
שטח ציבורי פתוח	716.02	4.55
<b>סה"כ</b>	<b>15,730.39</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> נטיעות וגינון .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> כל המבנים וחלקי המבנים החורגים לדרך ייועדו להריסה .
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> כל המבנים וחלקי המבנים החורגים לדרך ייועדו להריסה .
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> כל המבנים וחלקי המבנים החורגים לדרך ייועדו להריסה .
<b>4.5</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> מסחר קמעונאי, שירותים ומלאכה צרכנית, מותרים בקומת קרקע ו- א' בלבד. יחד עם שימוש למגורים. שטח מזערי מותר של מגרש 800 מ"ר. אחוז בניה מותר כולל של 100% משטח המגרש. אחוז בניה מירבי מותר בקומה בשיעור של 50% משטח המגרש.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> לפי ענ/251.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי			
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	16	4	50	(2) 60	(1) 100	1365	1	מגורים ומסחר
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	16	6	50	(2) 60	(1) 100	2446	2	מגורים ומסחר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יתרו קווי בניין (0) רק בקומות שמתחת למפלסים הסופיים של הדרכים ומתחת לתאי שטח ציבוריים הצמודים לתאי שטח סחירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: אחוז בניה 100% עיקרי לפי ענ/251. ניתן לנייד אחוזי בניה בין הקומות..
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: אחוז בניה 60% שירות לפי ענ/251. ניתן לנייד אחוזי בנייה ..
- (3) או כפי שקיים בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>א. על מבקש היתר הבניה להקים , עד חום הבנייה המבוקשת ועל חשבוננו גדר על קו הרחוב המאושר על פי תוכנית זאת .          הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט , גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ ? 0.60 מטרים .          ב. בסמוכתה של הודעה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו          אתר לבנין ציבור או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם על קו הרחוב המאושר .          אי הקמת גדר כאמור , תהווה סטיה מהיתר הבנייה .          ג. בסמוכתה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף זה במקרה של מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית חנויות .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>על מבקש היתר בנייה להתקין על חשבוננו , בתחום המגרש מקומות חניה , בשעורים כמפורט בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה ) , משנת 2006 או בתקנות אלו שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר .          בעת הגשה להיתר בניה יוגש נספח תנועה וחנייה מפורט לתאי השטח הסחירים אשר ישלח לאישור היועץ של הוועדה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים שיועדו עפ"י תוכנית זאת לצורכי ציבור , יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו לאחר מכן על שם עיריית אום אל פחם .</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.          ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.          ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.          ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים          לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.          מציר הקו מהתיל הקיצוני          2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p>	<p><b>6.4</b></p>



1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

ה. - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או תכנון זמין מונה הדפסה 10 לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מונה הדפסה 10 מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.  
(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או



<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ביוב וניקוז</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>מערכת הניקוז תהיה בהתאם לנספח הניקוז המאושר.</p> <p>- ניקוז משמר נגר :-</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים ציבוריים 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><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. _____.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.8</b></p>

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה".</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. _____.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה".</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>לפי המפורט בתוכנית מאושרת ענ/251.</p> <p>-היתר בניה לתא שטח מס' 1 ותא שטח מס' 2, יותנה בהגשת נספח חניה, תנועה ובינוי תוך מתן פתרונות לניגשות והכניסות למגרשים ולמבנים ואופן ההשתלבות עם מערך התנועה הקיים והומצע בתכנית, אשר ישלח לבדיקת ואישור היועץ של הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה בתאי שטח סחירים יהיה תיאום מפלסי כניסות ויציאות למבנים ולחניונים עם מחלקת ההנדסה בעירייה כך שמפלסי הכניסות והיציאות יתואמו עם מפלסי מערך הדרכים והכיכר.</p> <p>לא ינתן היתר בניה בתאי שטח סחירים ללא ביצוע בפועל של ההריסות לפי המסומן בתשריט התוכנית וללא אישור ביצוע התשתיות לרבות הדרכים והכיכר ע"י העירייה.</p> <p>-תנאי למתן להיתרי בנייה בתאי השטח הסחירים יהיה תיאום מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ולחניונים עם מחלקת ההנדסה בעירייה וזאת בהתחשבות עם המפלסים הסופיים של הדרכים והכיכר.</p> <p>- לא יוצאו היתרי בנייה באיזור ללא ביצוע בפועל של ההריסות וביצוע התשתיות והכבשים בתחום התוכנית.</p> <p>הוראות מיוחדות:</p> <p>תא שטח מס' 3 הנמצא בתחום התוכנית ולא נמצא בתחום האיחוד והחלוקה הינו בעל שטח קטן משטח מינימאלי. ולצורך שיווקו הוא יצורף אל תא שטח הצמוד (לפי הנחיות סעיף (70) לחוק התכנון והבניה).</p>	





תשתיות	6.12
<p>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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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 מונה החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



היטל השבחה	6.13
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

תשריט התכנית	6.14
<p>סה"כ שטח התוכנית גדול משטח מתחם האיחוד והחלוקה, מתחם האיחוד והחלוקה לחלק מהחלקות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום והפקעות.	
2	ביצוע תשתיות ודרכים.	
3	הנפקת היתרים.	



### 7.2 מימוש התכנית

תוך שלושה שנים מיום אישור התוכנית.