

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0783100

**חלוקה חדשה בהסכמה + ניווד שטחים בכניסה לעיר אום אל פחם**

חיפה

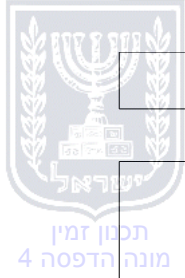
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מהווה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כאשר הבעלים הם עיריית אום אל פחם .  
התכנית חלה על שטח של שטח ציבורי פתוח ושטח מסחרי .  
התכנית מציעה ניווד השטח המסחרי ושטח ציבורי פתוח לצורך מימוש שני השימושים לפי הצעת התכנית .  
התכנית מסדירה את השטח המסחרי לשימוש מסחרי , הגג ישמש כשטח פתוח משולב עם שטח ציבורי פתוח  
צמוד במטרה להגדיל את השטח המסחרי שניתנים למימוש במקום התכנית תוך שילוב השטח עם הסביבה  
אשר תתן מענה של שילוב מבנה העירייה עם השטח הפתוח והשטחים מסביב תוך יצירת התחברויות מהחניה  
של מבנה העירייה לשטח הפתוח בשבילים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה בהסכמה + ניווד שטחים בכניסה לעיר אום אל פחם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0783100

1.2 שטח התכנית 10.656 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 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	214386
קואורדינאטה Y	715233

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלמדינה - אזור הכניסה לעיר אום אל פחם בצמוד למבנה העירייה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלמדינה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20340	מוסדר	חלק	84	61, 72, 85-86, 88, 90
20543	מוסדר	חלק	18-19	20, 24

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2042	ענ/ 217 / במ
18	ענ/ מק/ 925

### 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
10/10/2011	167	6307	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 925 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ מק/ 925
21/08/1997	5308	4561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 217/ במ ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 217/ 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				ריאד מחאגינה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ריאד מחאגינה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	01/10/2019	ריאד מחאגינה	14: 23 11/10/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500		15/08/2019	ריאד מחאגינה	15: 45 25/08/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		20/08/2019	ריאד מחאגינה	12: 47 10/10/2019	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/08/2019	עבד אלרחמאן מחאמיד	23: 00 19/08/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		20/08/2019	ריאד מחאגינה	15: 58 20/08/2019		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, אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם 30010.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

(1) כתובת: אום אל פחם 30010.

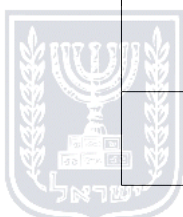
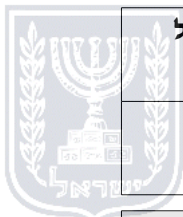
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		אום אל פחם עיריית		עיריית אום אל פחם	אום אל-פחם	(1)	1	04-8285660		

(1) כתובת: אום אל פחם 30010.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריאד מחאגינה	39930		אום אל-פחם	שכ אלבאטן (1)	א			r.spaziotemp@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבד אלרחמאן	אום אל- פחם	(2)	1	04-6114077	04-6114077	segma11_eng @yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	עלי מנאסרה	1285	עלי מנאסרה	אום אל- פחם	(3)	11	04-6113312	04-6111224	ara1285@gm ail.com

(1) כתובת : אום אל פחם.

(2) כתובת : ת.ד. 459

מועאויה - בסמ"ה.

(3) כתובת : ת.ד. 3325 אום אל פחם 30010.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



**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.



מונח	הגדרת מונח
בעל	לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;
החוק	חוק התכנון והבניה - התשכ"ה, 1965
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון
מגרש	יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו

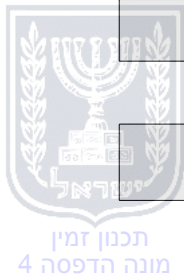
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

ניוד שטחים סחירים לצורך ניצול שטח מסחרי שלא ניתן לנצלו

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים .
2. שינוי בקווי בניין .
3. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי .
4. ניווד שטחים בתחום התכנית - מסחר ושצ"פ .
5. הוספת קומה תת קרקעית לצורך חניה .



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	10
שטח ציבורי פתוח	22 - 20
דרך מאושרת	610
שביל	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	610
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	22 - 20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,200	20.65
מסחר	1,003	9.41
שביל	1,402	13.16
שטח ציבורי פתוח	6,051	56.79
<b>סה"כ</b>	<b>10,656</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,199.54	20.64
מסחר	1,003.61	9.42
שביל	1,402.36	13.16
שטח ציבורי פתוח	6,051.01	56.78
<b>סה"כ</b>	<b>10,656.53</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור שבו מותר מסחר לסוגיו, משרדים, שירותים, עיסוקי זמן פנוי, מלאכה צרכנית הניתנת להפעלה באולמות סגורים ללא הטרדת הסביבה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	א. לא יותרו שימושים הנזקקים למתקנים הפולטים מזהמים לאוויר. ב. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי לכל המגרש כולל תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח הצמוד ומעל למבנה בנוסף לשביל. ג. החניה התת קרקעית של המבנה תשמש גם למבקרי השטח הציבורי הפתוח והיא תהיה פתוחה לכלל הציבור בכל שעות היום
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לפעילות בשטחי חוף ותכלול גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט, מתקנים להפעלת האתר, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, מתקני נופש, גינון, ריצופים, קירות תומכים וגדרות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	כתנאי לפיתוח השטח יהי הגשת תכנית כוללת שתכלול: תכנית בינוי למבנה המסחרי, השטח הציבורי הפתוח והשביל.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ האמור בענ/251. ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים והתשתיות העיליים והתת-קרקעיים כגון ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, ניקוז וכו'. הרשות המקומית תשא בהוצאות פיתוח הדרכים. קו בניין יהיה לאורך הדרך ויהיה לפי המסומן בתשריט ובהעדר סימון לפי טבלת האזורים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שביל בתחום השצ"פ הצפוני מיועד למעבר הולכי רגל ולתשתיות. 2. השביל בחלק המערבי הצמוד למבנה ישמש לכניסת כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	השביל ישתלב בפיתוח ביחד עם השטח הציבורי הפתוח ויהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח הכוללת לשטח הציבורי הפתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי								
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	100	1003	251	(1) 1003	1003	10	מסחר	מסחר	
0 (2)	0	0	0	1	2										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומת קרקע שטח עיקרי 900 מ"ר ובקומה א' 100 מ"ר.

(2) קו בניין קדמי יהיה 0 עם השביל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שתוגש תכנית לפיתוח שטח כל מתחם בשלמות ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" לכל מתחם בנפרד ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות :
1. העמדת הבניין, צורתו וגובהו .
  2. מפלסי כניסות , קומות וגגות , דרכי גישה וחניה וכיו"ב.
  3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים .
  4. פיתוח השטח ושטחים פתוחים .
  5. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי .
  6. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הוועדה המקומית .
  7. שילוב של מתקני סילוק האשפה אשר יהיו מוסתרים בסגירות ומשולבים בקירות המגרש .

**6.2****עיצוב אדריכלי**

- א. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שתוגש תכנית לפיתוח שטח כל מתחם בשלמות ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" לכל מתחם בנפרד ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות :
1. העמדת הבניין, צורתו וגובהו , תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות ובהתאם להיבטים אקוסטיים.
  2. מפלסי כניסות , קומות וגגות , דרכי גישה וחניה וכיו"ב.
  3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב), פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים .
  4. פיתוח השטח ושטחים פתוחים : גינון, גדרות, חניות, גדרות , לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון : מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים.
  5. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי .
  6. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הוועדה המקומית .
  7. שילוב של מתקני סילוק האשפה אשר יהיו מוסתרים בסגירות ומשולבים בקירות המגרש .

**6.3****חניה**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לתא השטח המסחרי , לתא השטח הציבורי ניתן להשתמש בחנייה הציבורית במבנה העירייה ע"פ אישור מהנדס העיר .
- ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ג. תותר הקמת מרתפי חניה למתן פתרונות חניה הולמים בהתאם לנספח תנועה וחניה באישור מהנדס הוועדה .

**6.4****איכות הסביבה**

1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי היחידה הסביבתית האזורית בידי מגיש בקשה להיתר

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>בניה , הבטחת סילוק הפסולת תהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005.</p> <p>2. יעשה טיפול במטרדים שמקורם בעבודות עפר - חפירה, מילוי, אבק וניקוז כך שהפגיעה תהיה מזערית לשביעות רצונו של מהנדס הרשות.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. לאחר תחילתה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לא יינתן היתר בנייה במתחם האיחוד והחלוקה, אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. במקרים בהם לא ניתן, משיקולים טכניים, להעביר קווים תת-קרקעיים, יהיו הקווים עליליים ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה).</p> <p align="center">. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים 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.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .</p> <p>מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .</p> <p align="center">הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .</p> <p>מ ? 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .</p> <p>4. שינויים במערכת חשמל שהעתקן חדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובהתאום מוקדם עם חברת החשמל .</p>	
<p align="center"><b>ביוב</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית .</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	

<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ביוב</b></p> <p>3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית .</p> <p>5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים .</p> <p>6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם תאגיד מי עירון .</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>- השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהיה 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 בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התייחסות לפיתוח הנופי של המגרש, נספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם, מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר, גדרות עם שטחים פתוחים, דרכי גישה וכד' באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית אשר תכלול בין היתר קווי בנין, תשתיות פיתוח.</p> <p>3. אישור תכנית פיתוח לשטח המגרש שתכלול מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הועדה.</p> <p>4. הגשת נספח תנועה וחניה למתן פתרונות גישה וחניה בתחום המגרש בידי מהנדס תחבורה.</p> <p>5. הגשת נספח תברואה שיכולל, מערכת סניטרית, מערכת ביוב, חיבור המבנה למערכות המים והביוב וכד' הכל לפי דרישת מהנדס הועדה.</p> <p>6. אישור היחידה הסביבתית של האזור לבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. תנאי להפעלת המבנה המסחרי יהיה פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 22.</p>





<b>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנה ואישור תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות .	
3	הפקת היתרי בניה .	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4