

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0796730

איחוד וחלוקה למתחם מס' G - אלאקואס

חיפה

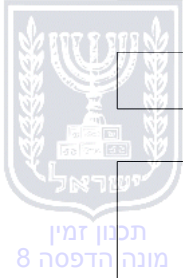
מחוז

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

תכנית לאיחוד וחלוקה במתחם G אשר סומן כמתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית ענ/301 . המתחם הנו מתחם מסחר ושטחים פתוחים .

המתחם ממוקם בשכונת עין אלנבי על הציר הראשי של "אלאקואס" , ציר כניסה לעיר אום אל פחם מצד מי-עמי .

התכנית באה להסדיר את הבעלויות והשימושים במתחם תוך שמירה על אופי של מסחר בשכונה על ציר "אלאקואס" ובצמוד לציר הפטרולים .

התכנית חולקה לשני מתחמי איחוד וחלוקה , כאשר מתחם A יתוכנן בשלב הנוכחי ומתחם B יתוכנן בשלב שני .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה למתחם מס' G - אלאקואס

354-0796730

מספר התכנית

48.872 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215367
קואורדינאטה Y	713130

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלאקואס - עין אלנבי, באום אל פחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלאקואס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20343	מוסדר	חלק	54-58, 64-66	68
20455	מוסדר	חלק	15	14, 16

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/ 301	G

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 301	שינוי	התכנית כפופה לעניין השימושים והוראות הבניה לתכנית ענ/301 . תכנית זו משנה רק את האמור בה ואת ויתר בהוראות תכנית ענ/ 301 ממשיכות לחול .	6416	3988	16/05/2012



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				מוחמד גבארין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוחמד גבארין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	04/10/2019	מוחסן זחאלקה	21: 26 16/12/2019	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	04/10/2019	מוחסן זחאלקה	22: 30 28/10/2019	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	16/12/2019	ריאד מחאג'ינה	09: 48 16/12/2019	בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		15/12/2019	ריאד מחאג'ינה	22: 18 16/12/2019	נספח נופי	לא
קומפילציה	מחייב חלקית	1: 1000		04/10/2019	ריאד מחאג'ינה	13: 42 04/10/2019	קביעת מתחמי איחוד וחלוקה	לא
תנועה	מנחה	1: 500		15/12/2019	עבד אלרחמאן מחאמיד	11: 34 16/12/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		04/10/2019	ריאד מחאג'ינה	13: 40 04/10/2019		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בעלים לפי נסחי רישום		בעלים לפי נסח רישום	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	מוחמד גבארין	84060	גבארין מוחמד	אום אל-פחם	שכ אלמידאן	א			m.taiseer@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאות מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1426	מוחסן זחאלקה	כפר קרע	(2)	2			moh_zahalka@yahoo.com
אדריכל	אדריכל	ריאד מחאגינה	39930	מחאגינה ריאד	אום אל- פחם	(1)	א	04-6316654		r.spaziotempo@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבד אלרחמאן	אום אל- פחם	(3)	1	04-6114077	04-6114077	segma11_eng@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	עלי מנאסרה	1285	עלי מנאסרה	אום אל- פחם	(4)	11	04-6113312	04-611224	ara1285@gmail.com

(1) כתובת: אום אל פחם.

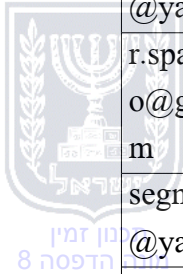
(2) כתובת: כפר קרע

30015.

(3) כתובת: ת.ד. 459

מועאווה - בסמ"ה.

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



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 ;
חוק	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 חלוקה, 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**

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה בין הבעלים .
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית להפקת היתרים ורישוי מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
2. שינוי בקווי בניין .
3. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי .
4. שינוי גודל מגרש מינימאלי .
5. הרחבת דרך .
6. הוספת קומות תת קרקעיות לצורך חניה .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	660
שטח ציבורי פתוח	830, 673 - 671
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	833, 832
מסחר ומשרדים	1B, 1520 - 1527

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	820
גבול מתחם	דרך מוצעת	833, 832
גבול מתחם	מסחר ומשרדים	1527 - 1520
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	830, 673 - 671
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	830, 671
להריסה	שטח ציבורי פתוח	830
מבנה להריסה	דרך מאושרת	820
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	1B, 1520 - 1523
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	830, 673, 671
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	1527 - 1520
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	833, 832
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	1527 - 1520
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	830, 673 - 671

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,032	32.80
דרך מוצעת	280	0.57
מסחר ומשרדים	19,748	40.41
קרקע חקלאית	2,194	4.49
שטח ציבורי פתוח	10,618	21.73
סה"כ	48,872	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,032.33	32.80
דרך מוצעת	330.67	0.68
מסחר ומשרדים	19,694.38	40.30
קרקע חקלאית	2,194.1	4.49

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	10,621.03	21.73
סה"כ	48,872.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו על פי השימושים בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה, 1965.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לפעילות בשטחי חוץ ותכלול התקנת מתקני משחק, ריהוט רחוב, ומתקני הצללה, מתקני נופש פעיל וגינון - פרט לאלו לא תותר בניה כלשהי ובכל מקרה לא ימוקמו בשטחי שצ"פ מבנים מכל סוג שהוא.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל המבנים ו/או חלקי המבנים החורגים לשצ"פ ייועדו להריסה. ניתן להשתמש בתא שטח מס' 830 כגישה למגרשים ביעוד מסחר ומשרדים ולקומות החניה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל המבנים ו/או חלקי המבנים החורגים לדרך ייועדו להריסה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל המבנים ו/או חלקי המבנים החורגים לדרך ייועדו להריסה.
4.5	מסחר ומשרדים
4.5.1	שימושים
	אזור המיועד להקמת מבנים למסחר ועסקים, הבניינים יהיו בני שש קומות מעל קומות מרתף אשר ישמשו לחניה וחדרים טכניים. יותר מסחר מגוון שלא מהווה מטרד סביבתי לשכונות הקרובות. הקומות העליונות ישמשו לבניית משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. תותר הקמת מרתפים לחניה וחדרים טכניים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

מסחר ומשרדים	4.5
תנאי להיתר בניה , הגשת תכנית בינוי למגרש שתכלול את תכנית הפיתוח , מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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		מתחת לכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי		צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שרות
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	3	6	25	60	(1) 270	(1) 100	(1) 200	2799	1520	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	3	6	25	60	(1) 270	(1) 100	(1) 200	2813	1521	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	3	6	25	60	(1) 270	(1) 100	(1) 200	2974	1522	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	3	6	25	60	(1) 270	(1) 100	(1) 200	3050	1523	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	3	6	25	60	(1) 270	(1) 100	(1) 200	1008	1524	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	3	6	25	60	(1) 270	(1) 100	(1) 200	1008	1525	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	3	6	25	60	(1) 270	(1) 100	(1) 200	1008	1526	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	3	6	25	60	(1) 270	(1) 100	(1) 200	1008	1527	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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:

א. קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט, כל תוספת מעל מבנה קיים ו/או בנייה חדשה תהיה בהתאם לטבלה 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס לאחוזים.

(2) קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט, כל תוספת מעל מבנה קיים ו/או בנייה חדשה תהיה בהתאם לטבלה 5 ..

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

- א. תוגש תכנית פיתוח למגרש שתכלול הוראות עיצוב אדריכלי מתכנית המתאר ו/או מהנחיות מרחביות לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית הפיתוח שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" לתחום התכנית בקנ"מ 1:100 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 שטח : גינות, 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. הנחיות למיקום המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות, דודי מים, אנטנות, מזגנים וכד') תהיה מוסתרת.
 7. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
 8. שילוב של מתקני סילוק האשפה אשר יהיו מוסתרים בסגירות ומשולבים בקירות המגרש.

6.2**חניה**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת פתרון החניה בתחום המגרש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ד. תותר הקמת מרתפי חניה למתן פתרונות חניה הולמים למגרשים בהתאם לנספח תנועה וחניה באישור מהנדס הוועדה, כל שינוי בכניסות והיציאות למגרשים מחייב שליחת נספח התנועה בבקשה להיתר בניה לאישור יועץ התחבורה של הוועדה המקומית.

6.3**איכות הסביבה**

1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בידי מגיש בקשה להיתר בניה, הבטחת סילוק הפסולת תהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005.
2. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, ייקבעו בהיתרי הבניה שיוגשו לוועדה המקומית.
3. יעשה טיפול במטרדים שמקורם בעבודות עפר - חפירה, מילוי, אבק וניקוז כך שהפגיעה תהיה מזערית לשביעות רצונו של מהנדס הרשות.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח

חלוקה ו/ או רישום	6.4
המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט שחל על חלק מתחום התכנית . 2. בעת אישור התכנית שעניינה חלוקה חדשה למתחם 1B של חלקה 54 בגוש 20343 יופרש חלק מהחלקה לטובת הציבור באותו שיעור הפרשה של יתרת מתחם G נשוא התכנית הנוכחית .	
חשמל	6.5
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 עיליים 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) . איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 מ' . ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' . מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' . בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' . בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' . הערה : 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. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן : מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו . מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו . מ ? 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט . ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל . 4. שינויים במערכת חשמל שהערכתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל .	
ביוב	6.6
1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאשר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית . 5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים . 6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.	

6.7 תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	6.7
6.8 איחוד וחלוקה חלקה 54 בגוש 20343, מסומנת כמתחם איחוד וחלוקה בנפרד "1B". בעת אישור התכנית שעניינה חלוקה חדשה למתחם 1B של חלקה 54 בגוש 20343 יופרש חלק מהחלקה לטובת הציבור באותו שיעור הפרשה של יתרת מתחם G נשוא התכנית הנוכחית.	6.8
6.9 ניהול מי נגר - השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. 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 בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים	6.9
6.10 שמירה על עצים בוגרים א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.	6.10
6.11 אקוסטיקה 1. תנאי להיתר בניה הנו הגשת מסמך אקוסטי... מסמך זה יוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לענין מיגון אקוסטי. המסמך האקוסטי יביא בחשבון שלבי הביצוע של הבניינים בתכנית והמיסוך האקוסטי הנוצר ממבנים הקיימים או עומדים לקום בד בבד עם הבניין נושא ההיתר, ממצאי המסמך האקוסטי ישולבו במסמכי ההיתר.	6.11
6.12 פיתוח סביבתי א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	6.12



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
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. 2. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית אשר תכלול בין היתר קווי בנין, תשתיות פיתוח. 3. אישור תכנית פיתוח לשטח המגרש שתכלול מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הועדה. 4. היתר בניה למבנים קיימים ולתוספת בניה לבניינים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413. 5. במגרשים הגובלים שטחים ציבוריים פתוחים, תנאי למתן היתר הנו הקמת גדרות גובלים עם השטחים הפתוחים בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות. 6. הגשת נספח תנועה וחניה למתן פתרונות גישה וחניה בתחום המגרש בידי מהנדס תחבורה ואישורו ע"י יועץ התחבורה של הועדה. 7. הגשת נספח תברואה שכולל, מערכת סניטרית, מערכת ביוב, חיבור המבנה למערכות המים והביוב וכד' הכל לפי דרישת מהנדס הועדה. 8. אישור היחידה הסביבתית של האזור לבקשה להיתר בניה.	
מבנים קיימים	6.14
1. בסעיף זה "מבנה קיים באזור בנייה ותואם את הוראות התכנית לעניין שימושים מותרים" ? מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד הפקדתה ואשר מצוי באזור המיועד לבניה על פי התכנית ותואם את יעוד הקרקע שבו הוא נמצא. 2. שטחי הבניה ? הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה למבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו ובהתקיים כל התנאים האלה במצטבר : א. הבקשה הינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה כהגדרתו בסעיף קטן (א) לעיל. 3. קו בנין צדדי או אחורי ? הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בנין צדדי או אחורי ביחס לגבולות החלקה ו/או המגרש ובלבד שהמבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו ואין בו משום הפרעה לסביבה. 4. קו בנין קדמי ? הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בנין קדמי ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים במצטבר : א. המבנה או חלק ממנו, גדרות המגרש, הפיתוח הקיים במגרש נשוא הבקשה אינם חורגים לתחום דרך. ב. רוב המבנים הקיימים בסמוך לאותה דרך נמצאים בקו בנין דומה. ג. המבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו. 5. הועדה רשאית לאשר בקשה להיתר בהתאם לסמכותה על פי סעיף זה ובלבד שנשלחה הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בחלקה או המגרש שבה מצוי המבנה ולמגרשים הגובלים שבו מצוי המבנה, ולאחר שניתנה להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניה בתוך פרק זמן סביר. 6. הושבחו המקרקעין כתוצאה מאישור בקשה כאמור סעי' 2 לעיל, ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק, לעניין זה, יראו בהחלטת הועדה לאשר בניה בהתאם לסמכות המוקנית לה בסעיף זה כהקלה. 7. תוספת בניה במבנים קיימים ? כל תוספת בניה למבנים קיימים תיעשה ע"פ הוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין.	

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר .	
2	רישום הפקעות .	
3	ביצוע תשתיות .	
4	הפקת היתרי בניה .	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

