

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0667444

**חלוקה חלקית במתחם F אום אלפחם**

חיפה

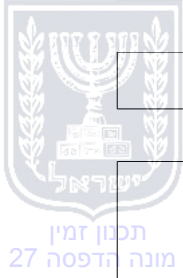
מחוז

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

פירוק מתחם F והתאמת קווי בניין וזכויות בנייה לפי קיים בתא שטח 100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

חלוקה חלקית במתחם F אום אלפחם

354-0667444

מספר התכנית

51.776 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 8, 62 א (א) 9, 62 א (א) 1, 62 א (א) 5

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	215326
קואורדינאטה Y	714340

### 1.5.2 תיאור מקום

אום אל-פחם

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

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

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם			

שכונה

אום אל-פחם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20311	מוסדר	חלק		47
20341	מוסדר	חלק		105
20414	מוסדר	חלק	2-7, 45	1, 8, 10-11

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/2017	7770	7547	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ענ/ 1272. הוראות תכנית ענ/ 1272 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ענ/ 1272
23/10/2012	470	6486	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 340



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 34 08/09/2020	מוחסן זחאלקה	08/09/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		21: 59 24/11/2020	שריף ראשד	24/11/2020	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		22: 00 24/11/2020	שריף ראשד	24/11/2020	1	1: 1000	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 אלפחם	אום אל- פחם	שכ אלמידאן ) (1	1 א	04-6900000		
	פרטי	מאגיד עבד אלקאדר אגבאריה			אום אל- פחם	(2)	1 א	04-6701126		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : רחוב אלמדינה.

(2) כתובת : אום אל-פחם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מאגיד עבד אלקאדר אגבאריה			אום אל- פחם	(1)	1 א	04-6701126		
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אלפחם	אום אל- פחם	שכ אלמידאן ) (2	1 א	04-6900000		

(1) כתובת : אום אל-פחם.

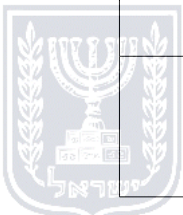
(2) כתובת : רחוב אלמדינה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאגיד עבד אלקאדר אגבאריה			אום אל- פחם	(1)	1 א	04-6701126		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית אום אלפחם	אום אל-פחם	שכ אלמידאן (2)	1 א	04-6900000		

(1) כתובת : אום אל-פחם.

(2) כתובת : רחוב אלמדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	944		כפר קרע	(1)	1 א	04-6355005		

(1) כתובת : כפר קרע ת.ד. 474.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

פירוק מתחם F והתאמת קווי בניין וזכויות בנייה לפי קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין
2. תוספת עד 20 אחוז ביעוד מגורים א'
3. טיחוד וחלוקה ללא הסכמה
4. שינוי בהוראות בדבר בינוי
5. שינוי בגובה מבנים ומספר קומות.
6. הגדלת מספר יחידות.
7. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	518 - 506 ,504 ,501 ,500
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	502 ,201 ,200
דרך מאושרת	503 ,305 - 300
דרך משולבת	307 ,306
מגורים ומסחר	111 - 102 ,100

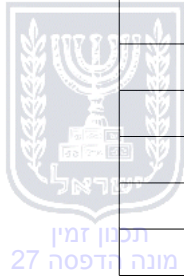
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	503 ,305 - 300
גבול מתחם	דרך משולבת	307 ,306
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מתחם	מגורים א'	518 - 506 ,504 ,501 ,500
גבול מתחם	מגורים ומסחר	111 - 109 ,107 - 102 ,100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	502 ,201 ,200
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	306
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	109 ,108 ,104 ,103
להריסה	דרך מאושרת	304 ,301
להריסה	דרך משולבת	307 ,306
להריסה	מגורים א'	518 ,517 ,513 ,507 ,501
להריסה	מגורים ומסחר	111 ,106
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	503 ,304 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	307 ,306
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	518 - 506 ,504 ,501 ,500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	111 - 109 ,107 - 103 ,100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	502 ,201 ,200

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,495.56	10.61
דרך משולבת	1,581.44	3.05
מבנים ומוסדות ציבור	4,009.08	7.74
מגורים א'	27,564.63	53.24
מגורים ומסחר	9,391.97	18.14
שטח ציבורי פתוח	3,733.64	7.21
<b>סה"כ</b>	<b>51,776.32</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.61	5,495.65	דרך מאושרת
3.05	1,581.44	דרך משולבת
7.74	4,009.08	מבנים ומוסדות ציבור
53.24	27,564.63	מגורים א'
18.14	9,391.97	מגורים ומסחר
7.21	3,733.64	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>51,776.41</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. באזור מגורים א יותרו השימושים הבאים כל עוד לא נקבעו לאזור מסוים הוראות אחרות בתכנית זו או בתכנית מפורטות שיבואו בעקבותיה:</p> <p>א. מגורים בדירות ומשקי בית מכל סוג</p> <p>ב. מעונות לפי סעיף 63 (א) לחוק התכנון והבניה .</p> <p>ג. שימוש עיסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינם ו/או בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, וכדומה, וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>ג.1. השימוש העסקי-מקצועי לא יעלה בשטחו הכולל על השטח המותר לבניה בקומה אחת, על התכסית המותרת ובדירה המשמשת למגורים לא יותר מ 25 אחוז משטח הדירה .</p> <p>ג.2. השימוש העסקי-מקצועי, משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיחידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות ..</p> <p>ג.3. מתקיים תקן החניה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באישור הוועדה המקומית .</p> <p>ג.4. השימוש העסקי-מקצועי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שיקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג.5. המבנים המשולבים -מגורים, עם שימוש עסקי- תובטח הפרדת כניסות לכל אחד מהשימושים.</p> <p>ד. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים כגול מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומצדים בתנאים 1-4 לעיל, ושימושים כאלה ידרשו גם תנאים נוספים:</p> <p>ד.1. התאמת לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שירות.</p> <p>ד.2. כניסות נפרדות לשירות הציבורי ולבנין המגורים.</p> <p>ד.3. הקצאת חלק מתאים משטח המגרש הפנוי מבניה לשימוש הציבורי. חלקים מהמבנים שישמשו למטרות ציבריות ירשנמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>ד.4.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לבניית מוסדות ציבור ולמינהם מועדונים שכונתיים, מתנ"סים, תחנות בריאות המשפחה, טיפת חלב, מרפאות למיניהם, בתי ספר, גני ילדים לכל מטרה מהמטרות המנויות בסעיף 188 לחוק.</p> <p>מגרש בניני ציבור שבחלקה 6 ישמש את מתחם f ותחום התכנית כחלק מהפרשה לצורכי ציבור של רמ"י עבור כל החלקות במתחם בהתאם להסכמות בין רמ"י לעיריית אום אלפחם.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	שטח המיועד לפעילות בשטח חוץ ותכלול התקנת מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני הצללה, מתקני נופש פעיל וגינון- פרט לאלו לא תותר בניה כלשהי ובכל לא ימוקמו בשטחי שצ"פ מבנים מכל סוג כשהוא. בשטחים אלו יוקמו ציבוריות, מצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, אזורי ישיבה, מתקני תשתיות תת קרקעיים עירוניים במידת הצורך, מעבר לקווי תשתיות מאספות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב - על פי הנחית נספח התחבורה לתכנית ענ/340.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד למעבר הולכי רגל ולכניסת רכב לחניה
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מבנים משולבים "למגורים ומסחר" יחולקו כ- 30% למגורים ו 70% למסחר ועסקים. אזור המיועד לבניית: א. בתי מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות ג. שירותים פרטיים ועסקי השימוש המסחרי או מקצועי אנו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שיקובעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



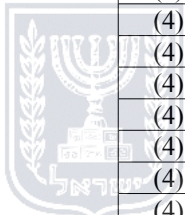
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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		
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי						שרות
5	5	5	5	12		40		30%	90%	4009.8	400		מבנים ומוסדות ציבור		
(4) 3	3	3	3	10	15	60	(2) 33	110%	(1) 3030	500	מגורים א'	מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	13	60	(2) 33	110%	(5) 2528	501		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	6	60	(2) 33	110%	(5) 1160	504		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	7	60	(2) 33	110%	(5) 1334	506		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	11	60	(2) 33	110%	(5) 2189	507		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	6	60	(2) 33	110%	(5) 1184	508		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	8	60	(2) 33	110%	(5) 1636	509		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	8	60	(2) 33	110%	(5) 1674	510		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	8	60	(2) 33	110%	(5) 1586	511		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	7	60	(2) 33	110%	(5) 1323	512		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	6	60	(2) 33	110%	(5) 1105	513		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	8	60	(2) 33	110%	(5) 1577	514		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	6	60	(2) 33	110%	(5) 1197	515		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	8	60	(2) 33	110%	(5) 1653	516		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	10	60	(2) 33	110%	(5) 1932	517		מגורים א'			
(4) 3	3	3	3	10	12	60	(2) 33	110%	(5) 2470	518		מגורים א'			
(8) 3	3	3	3	10	8	45		15%	(7) 90	(6) 1497	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
(10) 5	3	(10) 3	(10) 3	1	(9) 4	15	8	75	70%	15%	(7) 90	(6) 903	102	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(8) 3	3	3	3		3	10	4	45		15%	(7) 90	(6) 860	103	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(8) 3	3	3	3		3	10	4	45		15%	(7) 90	(6) 821	104	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(8) 3	3	3	3		3	10	3	45		15%	(7) 90	(6) 624	105	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(8) 3	3	3	3		4	10	5	45		15%	(7) 90	(6) 1075	106	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(8) 3	3	3	3		4	10	5	45	15%	(7) 90	(6) 960	107	מגורים ומסחר
(8) 3	3	3	3		3	10	4	45	15%	(7) 90	(6) 719	109	מגורים ומסחר
(8) 3	3	3	3		3	10	4	45	15%	(7) 90	(6) 715	110	מגורים ומסחר
(4) 3	3	3	3		(11) 3	10	6	60	(2) 15	90%	(5) 1165	111	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:

- קווי בניין למבנים קיימים יהיה כמסומן בתשריט או כפי שקיים בפועל הקטן מבניהם
- מגרש 108 בתשרט מצב מוצע ישמש כזכות מעבר עבור מגרש 100 הגובל לא תותר בתחומו בנייה כל שהיא
- תאי שטח 302, 503 הם ביעוד דרך מאושרת ובשלב מתן תוקף לתכנית יאוחדו כתא שטח אחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במקרה של חלוקת משנה גודל מגרש מינימלי עד 400 מ"ר.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מעל או מתחת למפלס הכניסה.
- (3) 2 קומות מעל קומת עמודים או מרתף.
- (4) או כפי שקיים או לפי תשריט הקטן מביניהם.
- (5) במקרה של חלוקת משנה גודל מגרש מינימלי עד 400 מ"ר.
- (6) במקרה של חלוקת משנה גודל מגרש עד 400 מר.
- (7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 90% אחוז תחולק ל-30% מגורים ו 70% מסחר.
- (8) או על פי תשריט מצב מוצע או כפי שקיים הקטן מביניהם.
- (9) 2 קומות + קומת מסחר.
- (10) או כפי שמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם.
- (11) 3 קומות מעל קומת עמודים או מרתף.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>	<p>א. באזור מגורים, תשתיות כגון דודי שמש, מכלי מים, מדחיסים ומנועים המונחים על גג המבנה ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים, מתן תעודת גמר "טופס 4" מותנה בהשלמת עבודות גמר ופיתוח, לא תותר בניית סככת פח לחניה ו/או למטרות אחרות.</p> <p>ב. באזור מסחר ומשרדים, תנאי לקבלת היתר בניה הכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, מתן תעודת גמר "טופס 4" מותנה בביצוע עבודות גמר ותשתיות.</p>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>	<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות</li> </ol>

6.5

## חשמל

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:  
 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  
 קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'  
 קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  
 קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'  
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  
 כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל  
 ארון רשת 1 מ'  
 שנאי על עמוד 3 מ'  
 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.  
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  
 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  
 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  
 על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  
 (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6

## בנייה, ניקוז, מים, תברואה

- 1- מים:  
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 2- ניקוז:  
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה

<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אשפה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן</p>	
<p><b>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.9 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. הצגת מימוש מלא קיבולת הבניה במ"ר וביח"ד בגבולות המגרש נשוא ההיתר. הבניה בכל מגרש תהיה לפי קיבולת המגרש המלא הן בהיקף השטח הבנוי והן במספר יחידות דיחור ה.</p> <p>הוראה זו תקבע כהוראה שסטיה ממנה מהוה סטיה ניכרת מתכנית על פי סעיף 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התש"ב 2002.</p> <p>2. רישום השטחים המוצעים לצורכי ציבור בתכנית ו/או הבטחת רישומם, על שם הרשות המקומית, עיריית אום אלפחם.</p> <p>3. הוצאת היתרי בניה למבנים חדשים לאורך דרכים תהיה לפי קווי הבנין והוראות התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<p>4. תנאי למתן היתר לעבודות תשתית, עפר, פריצת דרכים יהיה אישור תכנית פיתוח כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים המשלבים פונקציות ציבוריות יהיה הכנת תכנית בינוי המציגה מימוש מלא של אחוזי בניה.</p> <p>6. סיום ביצוע מט"ש עין שמר וחיבור השכונות (בתכנית) לקו מאסך עירון.</p> <p>7. אישור תוכניות הנדסיות מפורטות הכוללות תשתית מים על ידי משרד הבריאות.</p> <p>8. אישור התכנון הנופי של קווי הביעוב המאספים על ידי משרד איכות הסביבה.</p> <p>9. במגרשים ציבורים חדשים, תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש.</p> <p>10. במקומות בהם המגרשים הציבורים צמודים לשטח ציבורי פתוח מוצע, תוכנית הבינוי תכלול את שטח שני היעודים ותציג טיפול נופי בשטח הציבורי הפתוח בהתאם לנספח הנופי.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
---------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים מיום אישורה

