

פסק שאלה - חקן
(שאלן טכאני)

הועדה המהוויית לתכנון ובניה

28-02-2005

1.12.04

נתקב

משרד הפנים
הועדה המהוויית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
20-0-2005
נתקב
פוסט מס' 1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 292/04
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5112
מיום 12.9.02

מחוז - חיפה

מרחב תכנון מיקומי עידון

18-07-2007
נתקב

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 292/04
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית.
מאיר שטרית
סמנכ"ל לתכנון
שר הפנים

נפה - : חדרה

עיר - : אום אל פחם

שכונה - : אלמעלקה

שינוי תוכנית מתאר מס' ע/292 -
אלמעלקה - א.א.פחם

הודעה על אישור תכנית מס' 292/04
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5850
מיום 17.9.08

בעל הקרקע - : פרטיים ו מ.מ.י

יוזם התכנית: - עיריית א.א.פחם

מחלקת הנדסה-6312575 - 04

עורך התוכנית - :

מחאמיד מוחמד תאופיק
א-א-פחם - אלמידאן
אדריכל ומתכנן ערים
טלפ קס : 6312752 - 04

1. כללי**1.1 שם וחלות :**

תוכנית זאת תקרא : שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ען/ 292 אלמעלקה א.א.פחם
והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט בק"מ 1:1250 , המהווה חלק בלתי
נפרד מתוכנית זאת .

1.2 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית זאת מהווה שינוי לתכנית כדלקמן :
תוכנית מס' ג/ 400 - תכנית מתאר לאזור הגליל י' - מחוז חיפה

1.3 קואורדינטות :

162	500 : מזרח	212	750
161	625 : מערב	212	600

1.4 המקום :

שכונת אלמעלקה משתרעת דרומית לכביש מי עמי , בכיוון דרום מערב לתחום
שיפוט א.א.פחם .

1.5 מטרת התכנית :

א. הקמת מתחם מגורים באמצעות שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזורי מגורים שטחי
ציבור פתוחים , מבני ציבור דרכים וכו' .
ב. לגליזציה למבנים קיימים .
ג. קביעת הוראות בניה ובינוי .

1.6 הקרקעות הכלולות בתוכנית :

הקרקעות הכלולות בתוכנית ע"פ מפת גוש הן כדלקמן :
גוש - : 20353
חלקות - : 7 - 9 , 11 , 15 - 25 , 35 , 37 - 38
חלקי חלקות - : 5 - 6 , 10 , 13 , 14 , 29 , 32 , 34 , 36
גוש - : 20336

חלקי חלקות - 7 - 9 , 11 - 12 , 16 - 18 , 20

1.7 שטח התוכנית :

שטח התוכנית הוא 82.650 דונם כמפורט בסעיף הקרקעות הכלולות בתוכנית .

1.8 בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים .

1.9 יוזם ומגיש התכנית :

עיריית אום אל פחם - מחלקת המדסה - 04 - 6312575

1.10 עורך התוכנית - :

מחאמיד מוחמד תאופיק
אדריכל ומתכנן ערים
א-א-פחם - אלמידאן

1.11 מסמכי התכנית :

1. הוראות התכנית(12 עמודים)
2. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו
3. נספח ניקוז מנחה .

2.0מקרא הסימונים בתשריט :

תאור	-	מקרא
גבול התכנית	-	קו כחול עבה

גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק עם ספרות תחומה עגול

אזור מגורים א-א - צבע כתום

מגורים א מיוחד - צהוב עם משבצות אדומות

שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק

שטח למבני ציבור - צבע חום מותחם חום כהה עבה

שטח לבנייני ציבור משולב - צבע חום עם משבצת ירוק

דרך משולבת - צבע משולב אדום וירוק בהיר

מבנים קיימים - מלבן הכולל בתוכו נקודות

דרך מאושרת - צבע חום בהיר

דרך מוצעת / הרחבת דרך - צבע אדום

דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון על רקע אזור

אזור חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים מקבילים

רוחב דרך - מספר המופיע ברבע התחתון לעיגול

מספר דרך - מספר המופיע ברבע העליון לעיגול

קו בנין - מספר המופיע ברבע הצדדי לעיגול

שטח למתקנים הנדסיים - אפור עם משבצות שחורות

גבול גוש - קו ירוק עבה עם משולשים

גבול מרחב תכנון - קו אדום מקוטע עבה

גבול תחום שיפוט - קו אדום דק .

מבנה להריסה - צבע צהוב מקוטע

ב- טבלת שטחים :-

תיאור	מצב קיים שטח בדונם	מצב קיים שטח בדונם	מצב מוצע שטח בדונם	מצב מוצע שטח בדונם
מגורים א	---	---	36.964	%44.72
מגורים א מיוחד	---	---	2.97	%3.60
דרכים ושבילים	11.844	%14.33	26.681	%32.30
אתר לבנייני ציבור	---	---	5.49	%6.62
שטח ציבורי פתוח	---	---	4.265	%5.16
אתר לבנייני ציבור משולב	---	---	5.56	%6.73
חקלאי	70.806	%85.67	---	---
שטח למתקנים הנדסיים	---	---	0.720	%0.87
סה"כ	82.650	%100	82.650	%100

רשימה התכליות :2.1 שטח מגורים "א" (כתום) :

בנייני מגורים בצפיפות 6 יחידות דיור לדונם , בבניינים של עד שלוש קומות .

2.2 אזור מגורים א מיוחד : צהוב מטוייט בקווים אדומים .

בנייני מגורים בצפיפות 6 יחידות דיור לדונם ועד שלוש קומות בתוספת קומת עמודים מפולשת וכפוף לטבלת הזכויות .

2.3 שטחים ציבוריים :2.3.1 שטח למבני ציבור וחינוך (חום מותחם חום כהה) :

שירותי ציבור שכונתיים : לחינוך , בריאות , דת, חברה, תרבות, הוצאת היתרי בניה מותנה באישור תוכנית בינוי הכוללת העמדת בניינים מוצעים , גישות , שטחי בניה , גדרות וקירות תומכים .

2.3.2 שטח ציבורי פתוח (ירוק בהיר) :

- א. מגרשי ספורט שכונתיים , גני ומתקני משחקים , גנים ציבוריים , שבילים להולכי רגל , מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקנים המתאימים לפעילויות אלה . תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות .
- ב. שטח ציבורי פתוח ע"י צמתים : באזור זה ניתן לנקוט צמחיה נמוכה שלא תסתיר שדה ראיה .

2.3.3 שטח ציבורי משולב :-

שירותי ציבור שכונתיים : לחינוך , בריאות , דת, חברה ותרבות , הוצאת היתרי בניה מותנה באישור תוכנית בינוי אשר תציג צורת העמדת בנינים מוצעים , גישות , שטחי בניה , גדרות וקירות תומכים , תכסית הקרקע תהיה 50% , שאר השטח יהיה פתח לנטיעות , גיבון , מתקני משחקים .

2.3.4 דרך משולבת :-

דרך ציבורית להולכי רגל , רכב חירום וכניסת רכב לחנייה .

2.3.5 דרך :-

מעבר כלי רכב מכל הסוגים , הולכי רגל , ומעבר לתשתיות עירוניות , גיבון , ריצוף ושילוט .

2.3.6 – שטח למתקנים הנדסיים :-

מיועד להקמת מתקנים לשירות הציבור כגון – תחנות שנאים , מחסנים , מכוני שאיבה למיניהם , ומתקנים שונים לרשות הציבור .

3 . הוראות כלליות :-

3.0 כללי :

3.1 מבנה עזר (חלקי שירות) :

השימושים המותרים למבנה עזר יהיו : מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי שישולב עם המבנה העיקרי וכפי שמפורט בטבלת הזכויות .
א- תותר הקמת חנייה מקורה בגבול אפס עם שכן ובהסכמתו ובקו בניין קדמי 2 מ" מהדרך .
ב- לכל יחידת דיור תותר חנייה מקורה אחת . בשטח עד 15 מ" .

3.2 – באזורים המיועדים למגורים תותר יציאה לגג לקונטור חדר המדרגות בלבד .

3.3 – הוראות ארכיטקטונית לחזית חמישית :-

3.3.1 – כל בקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות לחזית חמישית בהתאם להנחיות בינוי של הועדה המקומית .

3.4 מספר מבנים מותר בחלקה / מגרש :

על כל חלקה / מגרש ששטחם קטן מ- 500 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד . בחלקה / מגרש ששטחם גדול מ- 500 מ"ר תורשה בנייתם של 2 מבנים נפרדים כשהמרחק ביניהם לא יקטן מ 6 מ" .

3.4.1 – בחלקות מסוימות שחלוקתם בלתי אפשרית הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יותר משני מבנים וזאת לאחר שתוצג בפניה תכנית בינוי אשר תציג פתרונות חנייה וניגשות לכל מבנה שבתחום החלקה .

3.5 הוראות בנייה ותנאים כללים :

א. כפיפות לתכליות והגבלות :

הבנייה המותרת על מגרש תהיה עפ"י הנאמר ברשימת התכליות ולטבלת האזורים (פרק 5 להלן).

ב. חישוב שטח הבנייה :

1. שטח המגרש שממנו יחושבו אחוזי הבנייה הינו שטח המגרש נטו לאחר הפרשת שטחים לצורכי ציבור.

2. חישוב שטח הבנייה המותר יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים בהיתרים ובתוכניות התשנ"ב 1992.

ג. תוכנית מדידה :

1. לא יוצא בתחום התוכנית היתר בנייה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה או לאזור אחד המותחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה.

2. המדידה תיערך ע"י מודד מוסמך, ותהיה חתומה ע"י כל בעלי הזכויות בקרקע.

3. הועדה המקומית ראשית לאשר סטייה בסימון המגרשים בהתאם לכתוב בסעיף 3.2 לעיל.

ד. הפקעה ורישום :-

ד – 1 :- קרקעות בבעלות מנהל מקרקעי ישראל :-

דרכים ואתרים לבנייני ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

ד – 2 :- קרקעות בבעלות פרטית :-

השטחים המיועדים להפקעה בחלקות שבבעלות פרטית יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית וזאת בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק.

ה. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

3.6 שטח מגרש מזערי :

לא תותר בנייתו של מבנה על מגרש, ששטחו קטן מהנאמר בטבלת ההגבלות ורשימת התכליות.

3.7 מרווחי בנייה :

א. מרווחי בנייה קדמיים כמפורט בתשריט.

ב. מרווחים צדדיים ואחוריים כמפורט בטבלת האזורים.

ג. במגרשים פינתיים המרווחים יהיו קדמי וצדדי בלבד.

3.8 מקלטים ו/או מרחב מוגן :

פרט לבנייה קיימת, יהיה כל מבנה חייב בהקמת מקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

3.9 תנאים למתן היתר למבנים קיימים ללא היתר :

- א- כל מבנה קיים חייב בהיתר כחוק .
- ב- מבנים הקיימים ללא היתר עד לתאריך הפקדת התכנית , חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה .
- ג- הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לתת היתרי בניה למבנים קיימים ביום הפקדת תכנית זו , שהוקמו ללא היתר , בתנאי שהם תואמים את השימושים המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תכנית זו .
- ד- תנאי להוצאת היתר בחלקות הגובלות בדרך רשומה המיועדת לביטול ושהיא בבעלות מ.מ. ישראל יהיה חתימת מ.מ. ישראל או רכישת החלק הגובל לכל חלקה על ידי בעלי החלקות , בנפרד .

3.10 בניינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית :

- א- בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תוכנית זאת אך חורגים מהוראות התוכנית , מבחינת תכנית קרקע מותרת , ומספר קומות . רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו .
- ב- בניינים קיימים אך החורגים במרווחים הצדיים , והאחורי רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה .
- ג- בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי , רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך .
- ד- בניינים קיימים על יותר מחלקה אחת המיועדת לבנייה עפ"י תוכנית זאת רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי איחוד / חלוקה מחדש .
- היתרי בנייה לבניינים קיימים החורגים לחלקות גובלות יינתנו רק לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה עם החלקות הגובלות .
- ה- היתרי בנייה בחלקה מס" 17 יינתנו רק לאחר אישור איחוד החלקה עם חלק מחלקת הדרך מס" 32 שבבעלות עיריית א.א.פחם .

3.11 מניעת מטרדים :

כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בנייה היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים . למניעת כל מטרד שמקורו ברעש , רעידה , אוורור לקוי , תאורה גרועה הערמת חומר עבודה , גרימת אבק עשן , או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השימוש , כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים , תשכ"א - 1961 ובהתאם לתקנון שהותקנו לחוק הנ"ל .

3.12 ביצוע דרכים :

א- הדרכים הכוללות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י יזם התוכנית עפ"י חוקי עזר עירוניים .

3.13 דרכים :

א- בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה ע"י מבקש ההיתר , ועל חשבונו הן של קטע הדרך הגבול במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר הסלילה תכלול התקנת מעבירי מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך .

ב - בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים , כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך .

ג- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8 מ' .

ד- לא תותר הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך , פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך בהחזקתה ובתיקונה .

ה- חרף האמור בסעיף 3.12 ד תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב כגון סככות המתנה לאוטובוסים , תאי טלפון ולוחות מודעות .

ו- חרף האמור בסעיף 3.12 ד יותרו קווי שרותים למיניהם (חשמל , מים , ביוב , טלפון וכו') בשטח דרכים כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטוענים היתר) תשכ"ו 1967 .

ז- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה .

ח- דרך קיימת המיועדת עפ"י תוכנית זו לביטול , לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים , ביטולה יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית .

ט- הטייתה , חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר , המוכר עפ"י חוק לגבי קווי שירות תת-קרקעיים תעלות , גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה , ותהיה להם הזכות לבדוק , להחזיק , ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטלה , נחסמה או בוטלה .

י- עבודות הטיה , חסימה או ביטול דרך יבוצעו ע"י הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הוועדה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות

3.14 חניה :

מקומות החנייה יסופקו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת בקשה להיתר בניה .

3.15 איסור בנייה בקרבת קווי חשמל :

א- לא יינתן היתר בניה לבנין אם 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' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ' בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבנייה 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -

מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל ..

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

3.16 ניקוז:

1. ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת-קרקעיים עפ"י תכנית ניקוז , שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה .

2. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

2.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

2.2. 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.

2.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

2.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב/

2.5. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

3. 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.

תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

3.17 אספקת מים :

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית .

3.18 הרחקת אשפה :

מקום המכלים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

3.19 ביוב :

- 3.19.1 - כל המבנים החדשים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח המבקש ההיתר עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות .
- 3.19.2 - לא יוצאו היתרי בניה בטרם יפעל פתרון הקצה של מערכת הביוב של א.א.פחם .

3.20 כבוי אש :

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש , ולאישורים .

3.21 גדרות לאורך גבולות צדדיים ואחוריים :

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.50 מ' , הם יכללו במסגרת הבקשה להיתר בנייה .

3.22 חובת התקנת גדר קו רחוב :

- א- על מבקש היתר הבנייה להקים , עד תום הבנייה המבוקשת , ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר עפ"י תכנית זאת. הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט , גובה הגדר לא יעלה על 1.50 מ' ולא יפחת מ- 0.60 מטרים .
- ב- בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגבול הינו אתר לבנין ציבורי או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם בקו הרחוב המאושר אי הקמת גדר כאמור , תהווה סטייה מהיתר הבנייה .
- ג- במגרשים הגובלים בצומת , גובה הגדר הפונה לצומת יהיה 0.6 מ' .

3.23 - כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיות .

4. תנאים למתן היתר בנייה :-

- 4.1 - אישור תשריט או תכנית חלוקה בועדות התכנון .
- 4.2 - במידה ולא יהיו הסכמות לחלוקה , הועדה המקומית עירון תיזום תוך שנה מיום אישור התכנית תוכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג סימן ז 62 א (א) (1) לחוק לכל חלקת מקור בנפרד .
- 4.3 - הצגת אפשרות מימוש של כל יחידות הדיור במגרש .
- 4.4 - תנאי להוצאת היתר בנייה בחלקות 10,15,21,35 בגוש 20353 וכן בשטח הציבורי הסמוך לואדי יהיה אישור רשות הניקוז .
- 4.5 - אישור תכנית בינוי לכל השכונה הכוללת מפלסי בינוי והתייחסות לתשתיות (ביוב , ניקוז , מים וחשמל) .
- 4.6 - השלמת הביצוע בפועל של ההפקעות / חכירות .
- 4.7 - חריגה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בסעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 .
- 4.8 - הודעה על תחילת ביצוע מאספ 10 .

4.9 – לתשתיות השכונה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב מפורטת המציגה חיבור למע' הביוב העירונית .

4.10 – למבנה קיים - סיום ביצוע מערכת הביוב בתוך השכונה וכן סיום ביצוע מאסף 10 הכשרת את השכונה אל מערכת האיסוף הקיימת .

4.11 – ליחידת הדיור הראשונה החדשה - אישור הרשות המקומית כי הסתיים ביצוע של מערכת הביוב השכונתית , והסתיים ביצוע של מאסף אזורי (מאסף 10) המשרת את השכונה אל מערכת איסוף קיימת וכן תחילת הקמת מתקני הטיפול האזוריים בעין שמר (שלב יציקת בטונים)

5. הריסת מבנים :-

המבנים המיועדים להריסה בתכנית זו יהרסו , הבקשה להיתר להקמת מבנה חדש תכלול גם את המבנה המיועד להריסה (במידה וקיים מבנה להריסה בתחום המגרש) כחלק מהוראות ההיתר

6 - טבלת אזורים וזכויות בנייה :- אלמעלקה :-

אזור	גודל מגרש מינ"	אחוז בנייה עיקרי	אחוז בנייה שירות	מס' קומות	קומת עמודים מפולשת	מרווחים		
						קדמי	צדדי	אחורי
אתר למבנה ציבור אתר לביני ציבור משולב	1000 מ"ר או כפי שיאושר בתכנית בינוי	100%	ראה טבלה מס' 2	3	-----	5	4	6
מגורים א **	500	**	ראה טבלה מס' 1	3	-----	כפי שמסומן בתשריט	3	3
אזור מגורים א מיוחד	300 מ"ר או כפי שקיים	40% לקומה	ראה טבלה מס' 1	3	מותרת	2 או כפי שמסומן בתשריט	2 או אפס שכן בהסכמת	2 או אפס שכן בהסכמת
שטח למתקנים הנדסיים	כפי שקיים	70%		2	-----	כפי שמסומן בתשריט	3	3

הערות :-

- * - קווי הבניין הקדמיים למבנה הציבורי בחלקה מספר 32 מגרש צ 1 יהיו ע"פ התשריט והקו הצידי יהיה 3 מ' .
- ** - תותר הקמת 3 יחידות דיור במגרש אחד במבנה בן שלוש קומות , כאשר גודל יחידת דיור אחת יהיה עד 150 מ"ר שטח עיקרי בנוסף תותר הקמת קומת מסד מלאה לצורך פתרון הפרשי גובה במגרש , שטח קומה זו לא יכלל במניין השטחים המותרים .
- *** - תכנית קרקע באזור המיועד למגורים א תהיה 40% .
- **** - על אף הקבוע בטבלת האזורים וזכויות בנייה , קו הבניין האחורי (לכוון הואדי) של חלקות 10,15,21,35 בגוש 20353 הינו – 6 מ' .

טבלה מס' 1- שטחי שרות מגורים :-

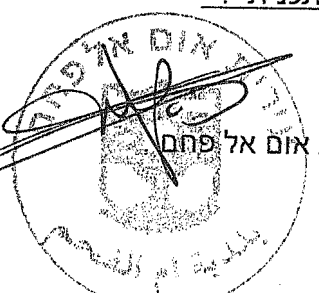
מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע
מ.מ.ד או מ.מ.ק	
חדרי מדרגות משותפים חנייה מקורה 15 מ"ר ליחידה	מרתף מתחת לקנטור המבנה שטח מרתף זה וקומתו לא יכללו במניין השטחים והקומות המותרות ובתנאי שגובה תקרתו של המרתף לא תעלה על 1 מ' מגובה קרקע סופית
מחסן דירתי עד 15 מ' ליחידה	

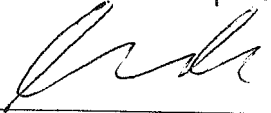
טבלה מס" 2- שטחי שרות בניני ציבור :-

מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע
	מ.מ.ד או מ.מ.ק
מרתף מתחת לקנטור המבנה	מבואות , חדרי מדרגות , מעליות
מ.מ.ד או מ.מ.ק	חדרים למערכות טכניים , חדרי הסקה עד 10% משטח המגרש

* גובה תקרת המרתף יהיה 80 ס"מ מעל פני קרקע סופית
 * קומת המרתף לא תיכלל במניין הקומות המותרות

חתימות :

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון</p> <p>שינוי תכנית מתאר מס' 292 / 14</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>מיום 11.6.94</p> <p>מ.ר. 20347</p> <p>מוחמד קובאיסי יושב ראש הועדה</p>	<p>יזם ומגיש התכנית :-</p> <p>עיריית אום אל פחם</p> 
--	--

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון</p> <p>שינוי תכנית מתאר מס'</p> <p>הומלץ למתן תוקף</p> <p>מיום 29.12.02</p> <p>מ.ר. 20347</p> <p>מוחמד קובאיסי יושב ראש הועדה</p>	<p>עורך התכנית :-</p> <p>מחאמיד מוחמד תאופיק אדריכל ומתכנן ערים א.א.פחם - אלמידאן טל-פקס : 6312752-04</p> 
---	--