

03.05.2009

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
07-06-2009
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
17-05-2009
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מחוז : חיפה

נפה : חדרה

מרחב תכנון מיקומי - עירון

תוכנית מס' ען/294 - שכי ואדי מלחם

הודעה על אישור תכנית מס. ען/294
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5990
מיום 25.8.09

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ען/294
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5099
מיום 4.8.02

המקום : אום אל פחם שכונת ואדי מלחם

תחום שיפוט מוניציפאלי אום אל פחם

המהווה שינוי לתוכנית מתאר גלילית ג/400.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' ען/294
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.8.09... לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע : פרטיים ומ.מ.

יזום התוכנית : עיריית אום אל פחם

עורך התכנית : מחאמיד מוחמד תאופיק

אדריכל ומתכנן ערים

א-א-פחם - אלמידאן

טלפקס : 6312752 - 04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס' ען/294
הומלץ להפקדה
מיום 11.12.93
הינני שוקף
מ.מ. 20347
יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס' ען/294
הומלץ למתן תוקף
מיום 02.03.03
הינני שוקף
מ.מ. 20347
יושב ראש הועדה

1.1 כללי :-1.1 שם וחלות :

תוכנית זאת תקרא :- ען/ 294 וואדי מלחם א.א.פחם , המהווה שינוי לתכנית ג/ 400 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית שערך בקנ"מ 1:1250 , המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת .

1.2 יחס לתכניות אחרות :

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

1.3 קואורדינטות :

217	מזרח : 500	714	צפון : 875
217	מערב : 625	714	דרום : 600

1.4 מקום התוכנית :

ואדי מלחם משתרעת מזרחית לאום אל פחם בתחום שיפוט א.א.פחם , אשר נמצאת דרומית לכביש ואדי עארה צפונית לקו הירוק .

1.5 מטרת התכנית :

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

1.6 הקרקעות הכלולות בתוכנית :

הקרקעות הכלולות בתוכנית ע"פ מפת גוש הן כדלקמן :
גוש : 20308
חלקה : 3,4,10,11,12,32 (דרך) בשלמות .
חלקי חלקות : 2, 5, 19, 31 (דרך), 34 (דרך), 36 .

1.7 שטח התוכנית :

שטח התוכנית הוא -71,290- דונם כמפורט בסעיף הקרקעות הכלולות בתוכנית .

1.8 בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים .

1.9 יוזם ומגיש התכנית :

עיריית אום אל פחם - מחלקת הנדסה – טל :- 6312575 – 04

1.10 עורך התוכנית :

מחאמיד מוחמד תאופיק
 אדריכל ומתכנן ערים
 א-א-פחם - אלמידאן
 טל פקס - 6312752 - 04

1.11 מסמכי התכנית :

הוראות התכנית (14 עמודים) ותשריט בקנ"מ 1:1250 המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו .

2.0 באור הסימונים בתשריט :

תאור	מקרא
גבול התכנית	- קו כחול עבה .
גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק עם ספרות תחומה עגול .	
אזור מגורים -א- - צבע כתום .	
שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק .	
שטח למבני ציבור - צבע חום מותחם חום כהה עבה .	
שטח לבנייני ציבור משולב - פסים אלכסוניים של חום וירוק .	
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 .	
מבנה להריסה - מבנה צבוע בצהוב .	

ב- טבלת שטחים :-

תיאור	מצב קיים שטח בדונם	מצב קיים שטח בדונם	מצב מוצע שטח בדונם	מצב מוצע שטח בדונם
מגורים	-----	-----	35.850	%50.7
דרכים	13.947	%19.56	21.701	%30.44
שטח ציבורי פתוח	-----	-----	6.332	%8.88
שטח לבנייני ציבור	-----	-----	4.038	%5.7
שטח לבנייני ציבור משולב	-----	-----	2.763	%3.88
חקלאי	57.343	%80.44	-----	-----
שטח למתקנים הנדסיים	-----	-----	0.606	%0.85
סה"כ	71.290	%100	71.290	%100

2.1. רשימה התכליות :

2.1.1. אזור מגורים "א" (כתום) :

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

2.1.2. אזור למבני ציבור וחינוך (חום מותחם חום כהה) :

שירותי ציבור שכונתיים : לחינוך , בריאות , דת, חברה ותרבות. הוצאת היתרי בניה מותנית באישור תוכנית בינוי אשר תציג צורת העמדת בניינים מוצעים, גישות, שטחי בניה , גדרות וקירות תומכים .

2.1.3. 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 לנטוע צמחיה נמוכה שלא תסתיר שדה ראייה .

2.1.4. דרך משולבת (ירוק / אדום) :

דרך ציבורית להולכי רגל , רכב חירום וכניסת רכב לחנייה .

2.1.5. דרך :-

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

2.1.6 – שטח למתקנים הנדסיים :-

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

2.1.7 – 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% משטח המגרש, שאר השטח יהיה פתח לנטיעות, גינון , מתקני משחקים .

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 בקו בניין צדדי אפס בהסכמת שכן וקדמי 2 מ"
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 בניה תכלול התייחסות לחזית חמישית בהתאם להנחיות בינוי של הועדה המקומית .

3.4 מספר מבנים מותר בחלקה / מגרש :

3.4.1 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" .

3.4.2 – בחלקות מסוימות שחלוקתן 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 המתוחם 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 יוכרו 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 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 תיקונו והתקנות שהותקנו על פיו .

3.7 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- הועדה 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 .

3.8 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 הועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו .

ב- בניינים קיימים אך החורגים במרווחים הצדיים, והאחורי רשאית הועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

ג- בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי, רשאית הועדה 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.

3.9 מניעת מטרדים :

כוחה של הועדה 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.

3.10 ביצוע דרכים :

הדרכים הכלולות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י יזם התוכנית עפ"י חוקי עזר עירוניים.

3.11 דרכים :

א - בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה ע"י מבקש ההיתר, ועל חשבוננו 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 ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך – הכל בכפוף להוראות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת).

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 3.11 ד' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות, תשתיות למיניהם, חשמל, ביוב, טלפון.

ו - חרף האמור בסעיף 3.11 – 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 הדרך .

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

ט - הטייתה , חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה 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 ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטלה , נחסמה או בוטלה .

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

3.12 חניה :

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

3.13 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 /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 המינימלים 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 מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

3.14 ניקוז מי גשמים :

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 .

3.15 אספקת מים :

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית .

3.16 הרחקת אשפה :

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

3.18 כבוי אש :

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

3.17 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב, על חשבון בעלי המגרשים באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת הביוב של השכונה תחובר למערכת הביוב האזורית שפתרון הקצה שלה הוא מתקן טיפול שפכים עין שמר .

3.19 גדרות לאורך גבולות צדדיים ואחוריים :

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

3.20 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 הגובל 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' .

3.21 – תשתיות :

א. כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים .
ב. במידה ויתוכננו חדרי טרנספורמציה בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים, היתר הבנייה יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה .

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 למתן 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 - לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר , תגאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005 , וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאות ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה , (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) , לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה _פחות או יותר) לאתר המוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת .
- ה. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי, בהעדר איזון
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית .
- ו. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .
- ז. עבודות שאינן טעונות היתר : נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה , חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות
- 4.9 - אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב מפורטת המציגה חיבור למע' הביוב העירונית
- 4.10 - תנאי למתן היתר במגרשים יהיה הבטחת ביצוע, פריצת וסלילת הדרכים עד למגרש נשוא בקשה להיתר.
- 4.11 - הדרכים הכלולות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י יוזם התכנית, הרשות המקומית ובעלי הקרקע.

- 4.12 – סיום ביצוע מאספים פנימיים: מאסף צפוני ומאסף דרומי בקוטר 200 מ"מ .
- 4.13 - סיום ביצוע תחנת שאיבה סוויסה .
- 4.14 – סיום ביצוע קו סניקה בקוטר 6" מתחנת שאיבה סוויסה עד לחיבור עם קו גרביטציוני בקוטר 300 מ"מ .
- 4.15 – סיום ביצוע מאסף מספר - 10
- 4.16 - סיום ביצוע מאסף מספר - 11 .
- 4.17 - סיום ביצוע והפעלת תחנת שאיבה אל חא'נוק .
- 4.18 - סיום ביצוע קו סניקה בקוטר 12" מתחנת שאיבה אלחאנוק לניקודת חיבור קיימת (על קו גרביטציוני בקוטר 300 מ"מ)
- 4.19 - הפעלת מט"ש עין שמר החדש .
- 4.20 – תנאי למתן היתרי בנייה על ידי הועדה המקומית הינו הבטחת ביצוע כל התשתיות הנדרשות והמתוכננות בשכונה .
- 4.21 – סיום ביצוע קו גרביטציוני בקוטר 300 מ"מ .
- 4.22 - הועדה המקומית רשאית לתת היתרי בנייה עד לסך של 20% מקיבולת יחידות דיור הנומינאלית בתכנית (עד סך של 42 יח"ד) כולל יחידות הקיימות ברקע תשריט התכנית (25 יחידות) עובר למועד פרסום התכנית למתן תוקף וזאת עוד בטרם השלמת התנאים שפורטו בסעיפים 4.12 עד 4.21, פתרונות הביוב הקיימים למבנים אלה הינם זמניים עד להשלמת ביצוע מערכת הביוב של השכונה ובכך ועד אז תתאפשר הקמתן של 17 יחידות דיור נוספות בתחום התכנית בטרם ביצוע מערכת הביוב המתוכננת לשכונה ובכלל זה הקמת תחנת שאיבה .
- 4.23 - מתן היתרי בניה מעבר לאמור, בין אם לתוספת בניה למבנים קיימים ובין אם לבניה חדשה, יהיה בכפוף לעמידה בתנאים למתן היתר בניה כפי שנקבעו בהוראות התכנית ובכלל זה התנאים שבסעיפים 4.12-4.21 שלעיל.
- 4.24 - סטיה מהוראות סעיפים 4.1 עד 4.23 תיחשב כסטיה ניכרת.
- 4.25 הוועדה המקומית עירון והרשות המקומית (עיריית א.א. פחם) ידווחו למשרד הבריאות מדי שנה על מספר היתרי הבנייה שניתנו בתחום התכנית.

5 – הנחיות ניקוז משמר נגר :-

- בשטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :-
- א - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי , פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .
- ב - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי , השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום
- ג - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים למערכת הניקוז .
- ה - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב , כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
- ו - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות , לאזורים ציבוריים .

ז - בשטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית תובטח קליטה, השהייה 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.

ח – תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים והדירים.

6 - סילוק פסולת יבשה :-

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחברתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

7. הריסת מבנים :-

המבנים המיועדים להריסה בתכנית זו יהרסו ע"פי דין. הבקשה להיתר להקמת מבנה חדש תכלול גם את המבנה המיועד להריסה (במידה וקיים מבנה להריסה בתחום המגרש) כחלק מהוראות ההיתר, לא יינתן היתר בנייה בטרם יוסרו המבנים המיועדים להריסה.

טבלת אזורים וזכויות בנייה :- ואדי מלחם :-

מרווחים			קומת עמודים מפולשת	צפיפות	מס' קומות	אחוז בנייה שירות	אחוז בנייה עיקרי	גודל מגרש מינ"	אזור
אחורי	צדדי		קדמי						
6 *	4 *	3	5	----	3	ראה טבלה מס' 2	100 %	1000 מ"ר או כפי שיאושר בתכנית בינוי	אתר למבנה ציבור אתר לביני ציבור משולב
3 * ****	3 * ****	3	כפי שמסומן בתשריט	6 יח"ד לדונם	3	ראה טבלה מס' 1	**	400	מגורים א **
4	4	2	כפי שמסומן בתשריט	----	2	70%		כפי שמסומן בתשריט	שטח למתקנים הנדסיים

הערות :-

- * - במגרשים פינתיים הגובלים בשני דרכים או שבילים קווי הבניין למגרש יהיו ציידים בלבד למעט קו בניין קדמי .
- ** - 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 .
- *** - תכסית קרקע באזור המיועד למגורים א תהיה 40% .
- **** - קו הבניין הצדדי והאחורי למגורים הגובלים בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים 4 מ' .

טבלה מס" 1- שטחי שרות מגורים :-

מתחת פני הקרקע	מעל פני הקרקע
	מ.מ.ד או מ.מ.ק
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	חדרי מדרגות משותפים חנייה מקורה 15 מ"ר ליחידה
	מחסן דירתי עד 15 מ' ליחידה

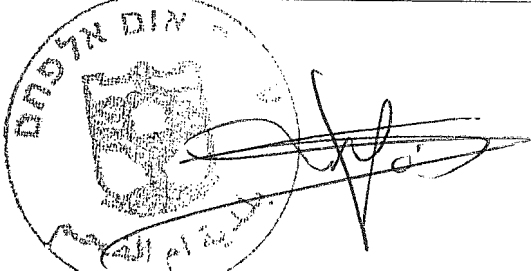
טבלה מס" 2- שטחי שרות בניני ציבור :-


מתחת פני 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><u>יוזם ומגיש התכנית :-</u></p> <p>עיריית אום אל פחם .</p>
--	---

	<p><u>עורך התכנית :-</u></p> <p>מחאמיד מוחמד תאופיק אדריכל ומתכנן ערים א.א.פחם - אלמידאן טל-פקס : 04-6312752</p>
---	--