

18.06.09



# חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מחוז : חיפה

נפה : חדרה

מרחב תכנון מיקומי - עירון

תוכנית מס' ענ/293 - שכי' סויסה

המקום : אום אל פחם שכונת סויסה

תחום שיפוט מוניציפלי - אום אל פחם

המהווה שינוי לתוכנית מתאר גלילית ג/400 .

בעל הקרקע : פרטיים ומ.מ.י

יוזם התוכנית : עיריית אום אל פחם

עורך התכנית : כליפה אברהים - מהנדס ומודד מוסמך

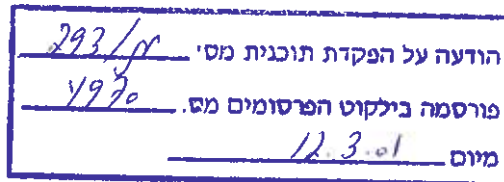
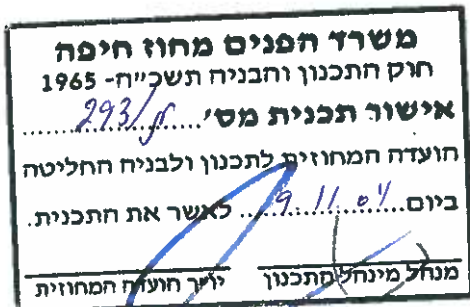
טל: 04-6311515 פל: 0505375843

אום אל פחם ת.ד. 148

יועץ תחבורה : ברוך הרשברג - מהנדס אזרחי

טל: 04-8337611

רח' צ'רניחובסקי 35, חיפה 35709 .



5770 פנחס סג"ל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 293/11

הומלץ להסדרה

בישיבה מס' 114 מיום 5/11/93

מנהל סכמת  
העיר והמחוז  
משרד האש והאנרגיה

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירו

שינוי תכנית מתאר מס' 293/11

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 191 מיום 26/6/01

מנהל סכמת  
העיר והמחוז  
משרד האש והאנרגיה

מהנדס הועדה

## 1- שם ותחולה :

תכנית זו תיקרא : "תוכנית מס' ענ/293 שכ' סויסה" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (ולהלן התשריט) .

## 2- המקום :

שכ' סויסה – בצד הצפוני מזרחי לאום אל פחם .

## 3- יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכ' מתאר גלילית ג/400 שאושרה ביום 10.1.1963

## 4- השטחים הנכללים בתחום התכנית :

חלק מגוש 20307 :	חלקי חלקות : 1,5,6,7,8,9,11
גוש 20308 :	חלקי חלקות : 31,33,35
גוש 20310 :	חלקה בשלמות : 39 .
	חלקי חלקה : 7 .
גוש 20416 :	חלקי חלקות : 14,15,16,48,49,50,52,53,57 .
גוש 20423 :	חלקות בשלמות : 6,9,10,11,13,14,22,23,24,25,26,37 .
	חלקי חלקות : 4,5,7,12,15,16,17,19,27,35,36, 39 .

## 5- מסמכי התכנית :

- 12 עמודים של הוראות התכנית.
- התשריט המצורף .
- נספח תחבורה - מחייב - ניתן לבצע שינויים בנספח באישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- נספח ביוב – מנחה.
- נספח ניקוז – מנחה .

## 6- שטח התכנית :

222.355 ד' - מספר יח"ד המוצעות הן 500 יח"ד .

## 7- בעלי הקרקע :

פרטיים , עיריית א.א.פחם ומנהל מקרקעי ישראל .

## 8- מטרת התכנית :

1. להסדיר את השימוש בקרקעות ע"י ייעוד שטחים לבניה למגורים וליעודים אחרים הדרושים לשכונת מגורים על מנת לספק את צרכי השכונה . מסי' יחידות הדיור המוצעות כ 500 יח"ד .
2. פיתוח עירוני בשטח נוף כפרי פתוח בהתאם לסעיף 12.5 בתמ"א 31.
3. הקלה מתמ"א 22 ע"פי סעיפים 5א'וב' :
  - א- גריעת שטח 43 דונם מיער נטוע אדם קיים .
  - ב- גריע שטח של 33 דונם מיער טבעי לטיפוח .

## 9- יוזם התכנית :

עיריית אום אל פחם .

## 10 - עורך התכנית :

כליפה אברהים - מהנדס ומודד מוסמך- אום אל פחם ת.ד. 148 .

## 11 - יועץ תחבורה :

ברוך הושברג – מהנדס אזרחי – חיפה .

## 12- הגדרות :

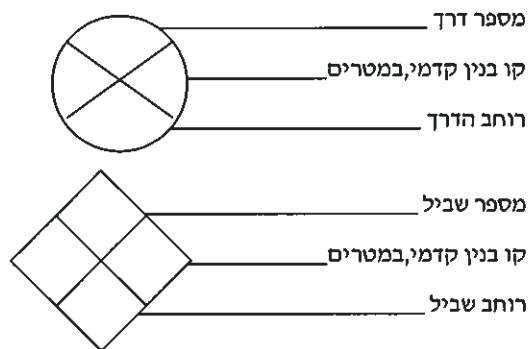
- 12.1 איזור : שטח המסומן בתשריט בצבע , בקוקוו , בקו תחום בין באחד מהם ובין בצירופיהם, לציון סווג ואופן השימוש בקרקע ובבניינים המותרים באותו איזור בהתאם לתכנית זו.
- 12.2- בנין : כל מבנה , בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון כמפורט להלן
  1. כל חלק ממבנה כאמור וכל דבר המחובר אליו חיבור של קבע
  2. קיר , סוללת עפר , גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.
- 12.3 מבנה שרות : מבנה ששימושו אחסון , חניה ו /או מטרת שירות אחרת בהתאם להגדרות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים ) השנ"ב - 1992
- 12.4 דרך : כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965.
- 12.5 חלקה : חטיבת קרקע המוגדרת במפת גוש בתור שכזו והרשומה בלשכת רשם המקרקעין .
- 12.6 קו בנין קדמי : המרחק הקצר ביותר בין הבניין לבין גבול הדרך או השביל הגובלים במגרש.
- 12.7 אחוזי בנייה : אחוזי בניה יחושבו על פי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 .  
" חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים " .
- 12.8 מגרש בנייה : חטיבת קרקע מותחמת אשר תוכנית זו מתירה בה בנייה .

## 13 - שימוש בקרקעות ובבניינים :

לא ישמשו כל בנין או קרקע בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצא הבנין או הקרקע .

## 14- באור סימנים :

1. גבול התכנית - קו כחול עבה .
2. אזור מגורים (א) - שטח צבוע כתום .
3. אזור מבנה ציבור - שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה.
4. מספר חלקה רשומה - מספר מוקף בעיגול ירוק .
5. גבול חלקה רשומה - קו ירוק .
6. מסי' גוש - מספר בצבע שחור על רקע האזור (20407).
7. דרך משולבת מוצעת - רצועה צבועה ירוק ואדום לסירוגין.
8. דרך מוצעת רצועה בצבע אדום .
9. דרך קיימת - רצועה בצבע חום .
10. שביל להולכי רגל - פס ירוק .
11. שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק .
12. חנייה ציבורית - איזור משופץ בקווים על רקע אדום .
13. מבנה להריסה-  צבוע צהוב..
14. אזור חקלאי - שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
15. מבנה קיים - 



## 15- טבלת שטחים :

טבלת שטחים

י"ש	כ"ד'	%
מגורים א	127.342	57.27
חניה ציבורית	1.500	0.67
שטח לחבני ציבור	17.914	8.05
שטח ציבורי סתוח	15.919	7.15
שביל משולכ מוצע	8.930	4.01
דרך קיימת	9.358	4.20
דרך מוצעת	41.939	18.86
סה"כ	222.355	100%

## 16- תכליות והוראות בניה :

**א. אזור מגורים א' :** שטח צבוע בצבע כתום על גבי התשריט .

- (1) השימושים המותרים : מגורים , מסחר לסיפוק הצרכים היום יומיים של השכונה .
- (2) מס' מבנים על מגרש : במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרווח בין הבניינים יהיה לפחות 6 מ', במגרשים ששטחם עד 600 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד בלבד .
- (3) קווי בניין , אחוזי בנייה ומס' קומות : לפי טבלת זכויות והגבלות בנייה .
- (4) מבנה שירות : תותר הקמת מבני שירות ששימושו אחסון או חנייה מקורה כחלק ממבנה המגורים ו/או כמבנה נוסף , תותר הקמת מבנה שירות אחד בלבד לכל יחידת דיור ששטחו לא יעלה על המותר בטבלת זכויות והגבלות בנייה .
- (5) חנייה : חנייה באזור המגורים תהיה בתוך תחומי המגרש ועל פי התקן שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה .
- (6) מס' קומות : מספר הקומות המותר יהיה 3 קומות על עמודים , תותר קומת עמודים חלקית .

**ב. אזור למבנה ציבור :** שטח צבוע בצבע חום מותחם בקו חום כהה .

1. השימושים המותרים : בנייני ציבור שאינם בעלי אופי מסחרי ע"פ סעיף 188 לחוק .

2. אחוז הבנייה המותר : אחוז הבנייה היינו (80%) בכל הקומות. תכסית 40% .
3. מס' קומות מרבי : (3) קומות .
4. גודל מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר .
5. מס' מבנים על מגרש : בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית .
6. קווי בניין , אחוזי בנייה ומס' קומות : בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בנייה בסעיף מס' 24 .
- 7) חנייה : החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ועל פי התקן שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

### **ג. דרך:**

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### **ד. דרך משולבת:**

דרך צבורית מותרת להולכי רגל, רכב חרום וכניסת רכב לחניה (דרך ללא מוצא) מותרת להעברת קוי תשתית הנדסית . רוחב מזערי מותר 6 מ'. שיפוע מירבי מותר – 15%.

### **ה. שצ"פ:**

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

### **ו. שביל להולכי רגל:**

מיועד לשימוש ומעבר הולכי רגל בלבד, לא תותר כל בנייה ו/או מעבר של כלי רכב בשטח זה (למעט רכב חירום).

### **ז. אזור חקלאי:**

לא תותר הקמת מבנים באזור חקלאי בתחום תוכנית זו.

### **ט. חניה:**

חנייה ציבורית לרכבים פרטיים לסוגיהם.

## **17 - הוראות כלליות :**

17.1. לכל שטח חלקה אחת לפחות ייערך תשריט חלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך אשר ייושם בשטח , ואשר יציע חלוקת החלקה למגרשים על פי חלוקה מוסכמת בין הבעלים . תשריט החלוקה ייחתם ע"י בעלי זכות בנכס ואחר כך יובא לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה , כל זה בטרם תדון הוועדה בבקשה **למתן** היתר בניה בשטח זה . במידה ולא ניתן להשיג הסכמת בעלים תיערך תוכנית חלוקה ללא הסכמה .

17.2. הוועדה המקומית תוכל לאשר חלוקה במידה והתקיימו התנאים הבאים :

א. שטחים לצרכי ציבור אשר הוטלו עפ"י תכנית זו יופרשו מאותה חלקה כחוק וירשמו ויעברו ע"ש הרשות המקומית.

ב. לא יפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות.

ג. לכל מגרש תהיה גישה מדרך ציבורית.

ד. שינוי מיקום שבילים ודרכי גישה בתוך החלקה יעשה לכל מגרש או תת חלקה בלי לפגוע בחלקות אחרות.

17.3. לכל בקשה להיתר בניה תצורף מפי"ת מדידה מצבית מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה הערוכה ע"י מודד מוסמך ותואמת את תשריט החלוקה כאמור בסעיף 17.1 .

17.4. השטחים לצרכי ציבור ( דרכים , אתרים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ) יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק וירשמו על שם עיריית אום אל פחם.

17.5. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתיחתם ע"י בעל הנכס

### **17.6. רישוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר:**

1. מבנים קיימים ביום אשורה למתן תוקף של תכנית זו , אשר הוקמו ללא היתר , חייבים בהיתר , בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.

2. לגבי מבנים שהוקמו לפני ההחלטה להפקיד תוכנית זו, יחולו הוראות אלה :

2.1. מבנה קיים הנמצא באזור המיועד לבניה על פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר הקומות, רשאית הוועדה המקומית לאשר בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.

2.2. מבנה קיים כני"ל, החורג לקו הבניין הצדדי ו/או האחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים, **לדרך קיימת או מוצעת או לסביבה.**

2.3. מבנה קיים כני"ל החורג לקו בניין קדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב הבניינים קיימים בקו בנין קדמי זהה **ושאין בכך כדי לסכל ביצוע דרך מוצעת או הרחבת דרך.**

2.4. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי בניה החורגים מהוראות תכנית זו.

2.5. כל תוספת בניה למבנים אלה תהיה עפ"י ההוראות המפורטות בסעי' 16 ובטבלת זכויות והגבלות בנייה.

#### **17.6.1. מבנים להריסה**

— מבנים הבנויים ללא היתר בשטחים ציבוריים ו/או בשטחים המיועדים לדרכים ו/או לצרכי ציבור מסומנים להריסה והם יהרסו ע"י הוועדה המקומית.

— מבנה או חלקו שאושר כחוק והנמצא בתחום שטח דרך עפ"י תכנית זו ייראה כשימוש חורג שיאושר עפ"י פרק ז' לחוק. כל תוספת בניה במבנה תהיה כפופה להוראות תכנית זו.



## **17.7 - תנאים למתן היתר :**

17.7.1. תנאי להוצאת היתרים בתחום התוכנית יהיה הפקעה בפועל של כל שטחי הציבור בתחום התוכנית ורישומם על שם הרשות המקומית.

17.7.2. אישור תוכנית / תשריט חלוקה.

17.7.3. תוגש תוכנית בנוי שתראה את האפשרות למימוש של מלוא יחידות הדיור במגרש.

17.7.4. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים 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 שימשו 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 התיעצות 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

17.7.5. תנאי למתן היתר במגרשים יהיה הבטחת ביצוע פריצת וסלילת הדרכים עד לראש מגרש מבקש ההיתר.

17.7.6. הדרכים הכלולות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י יוזם התכנית, הרשות המקומית ובעלי הקרקע.

17.7.7 חניה : החנייה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הגשת בקשה להיתר.

17.7.8 תנאים נוספים למתן היתרי בניה :

א. סיום ביצוע מאספים פנימיים, מאסף צפוני ומאסף דרומי בקוטר 200 מ"מ.

- ב. סיום ביצוע תחנת שאיבה סוויסה.
- ג. סיום ביצוע קו סניקה "6 מתחנת שאיבה סוויסה עד לחיבור עם קו גרביטציוני ובקוטר 300 מ"מ.
- ד. סיום ביצוע קו גרביטציוני 300 מ"מ.
- ה. סיום ביצוע מאסף מסי 10.
- ו. סיום ביצוע מאסף מסי 11.
- ז. סיום ביצוע והפעלת תחנת שאיבה אל ח'אנוק.
- ח. סיום ביצוע קו סניקה "12 מתחנת שאיבה אל ח'אנוק לנקודת חיבור קיימת (על קו גרביטציוני 300 מ"מ).
- ט. הפעלת מט"ש עין שמר החדש.
- 17.7.10 : הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה עד לסך של 20% מקיבולת הבניה הנומינאלית בתכנית (היינו עד לסך של 100 יח"ד) כולל יח"ד הקיימות ברקע תשריט התכנית (60 יח"ד) בטרם השלמת התנאים שפורטו בסעיפים 17.7.8 עד 17.7.5 לעיל. פתרונות הביוב הקיימים למבנים אלה ייקבעו כזמניים עד להשלמת ביצוע מערכת הביוב של השכונה.
- 17.7.11 : מעבר להסדרת 60 יח"ד הקיימות, תתאפשר הקמת 40 יח"ד נוספות בשטח השכונה בטרם ביצוע מערכת הביוב המתוכננת לשכונה ובכלל זה הקמת תחנת שאיבה סוויסה.
- 17.7.12 : 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 שבסעיף 17.7.8 לעיל.
- 17.7.9 סטיה מהוראות סעיף 17.7. תיחשב כסטיה ניכרת.
- 17.7.9 הוועדה המקומית עירון והרשות המקומית (עיריית א.א. פחם) ידווחו למשרד הבריאות מדי שנה על מספר היתרי הבנייה שניתנו בשטח השכונה .

## 18 - היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

## 19. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

## 20. תשתיות

כל קווי התשתיות בתחום תוכנית זו יהיו תת קרקעיים .

## 21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1) לא יינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי 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 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטר
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטר
מקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מטר

הערה : במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן :

מ: 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ: 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ: 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
3) המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

ד) המרחקים האופקיים המינימאליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבות הדלק יהיו :

5 מ' מקו מתח נמוך .

9 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו .

לא ירשו חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי , מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת .

## 22 - איסור בניה בתחומי דרך

לא ייבנה כל מבנה בתחומי הדרך (למעט מבנים הדרושים לשם תפקוד הדרך), וכל מבנה הנמצא בתחומי דרך ביום אישור תכנית זו מיועד להריסה.

## 23 - פינוי אשפה

כלי אצירה לאשפה , מכל הסוגים , בין בגודל משפחתי , בין בגודל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש (עגלות גדולות) ימוקמו במבנים או בחצרות סגורות , ויהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות וממעברים ציבוריים ראשיים .

באזורים בהם הגישה למגרשים מתוכננת באמצעות דרכים משולבות ללא מוצא, עגלות לאיסוף אשפה לקבוצות של עד 6 מגרשים, תמוקמנה במוצא של הדרך המשולבת אל הרחוב הראשי .

## 24- ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב, על חשבון בעלי המגרשים באישור מהנדס הועדה 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 .

## 25. הספקת מים

הספקת מים בתחומי התוכנית תהיה בתאום עם חברת מקורות ולפי דרישות משרד הבריאות . מערכות המים תמוקמנה במדרכה בצד הכביש , בצד הנגדי למיקום קווי התקשורת . באזורים בנויים המיועדים לשהיית החיבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות משרד הפנים (מכבי אש).

## 26. ניקוז

מערכת הניקוז תהיה בהתאם לנספח הניקוז המצורף כחלק בלתי נפרד מתכנית זו .

- ניקוז משמר נגר :-

1. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. 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.
3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 27 - עתיקות

1. השטח המפורט להלן: גושים 20307, 20308, 20310, 20416, 20423, מצוי בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כחוק.
2. השטח שפרטיו מפורטים בסעיף 1 הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.
3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.
4. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בבקשה להיתר הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**28. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
והישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ג 1992 :**

אורך חזית מזערית במטרים	מס' מקומות חנייה/ מגרש	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בנייה מקסימלי		אחוז בניה/שטח בניה מקסי				קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור שמושים עיקריים
			מס' קומות	במטרים	מתחת לפני הקרקע	שטחי שירות	שמושים עיק	תכסית קרקע	קדמי	אחזי	צדדי		
16	(1) לכל יח"ד	(4) יחידות לדונם	3 מעל עמ'י	8.50	30% **	*30%	60%	40%	3	4	3	450 או כפי שקיים	אזור מגורים א'
20	עפ"י תקנות ובנייה		3	12	30% **	*30%	80%	40%	5	5	4	1000 מ"ר	אזור למבני ציבור

(\*) - ממטרה עיקרית.  
(\*\*) - משטחי שירות למטרת שירות.

**ח ת י מ ו ת :**

		בעל הקרקע:
		יוזם ומגיש: עיריית אום אל פחם
		עורך התוכנית : כליפה אברהים מהנדס ומודד מוסמך- אגבאריה א.א.פחם טל: 6311515 - 04