

4006243  
9

### חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע"פ

מחוז : חיפה

שינוי תכנית מתאר מס' 751/א

נפה : חדרה

הומלץ להסקדה

מרחב תכנון מקומי : עירון

בישיבה מס' 227 מיום 21/9/03

עיר : אום אל פחם

הינה שוק  
מ.ר. 20347  
מהנדס ועוזר עירון

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומי מ"ס ע"פ 751  
(גן וחניון ציבורי אלהיאם)

21-08-2010

המהווה שינוי לתכנית תחום בניה א א פחם מ"ס ג' 470

כרז קבל  
תיק מס'

בעל הקרקע - מ.מ. ועיריית א א פחם

יוזם התכנית - עיריית א א פחם  
טל-046-908000-30010

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 751/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5965  
מיום 17.6.09

עורך התכנית - גבארין מוחמד תייסיר - אדריכל ומתכנן ערים  
שכ" אלמידאן ת"ד 4262  
א א פחם 30010  
טל-046-112239  
נייד-0524-638416

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 751/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15.12.09 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

יועץ תחבורה - גסאן עבד אלחיי - מהנדס יועץ  
רח" יפו 48 ת"ד 4433  
טירה 44915  
טל-097935920

הודעה על אישור תכנית מס. 751/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6131  
מיום 29.8.10

## 1-שם וחלות.

תכנית זו תקרא, שינוי תכנית מתאר מקומי מ"ס ענ\751 "גן והניון ציבורי אלהיאם" והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית זו.

## 2- מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 1-תשריט בקנ"מ 1:500, -מחייב-
- 2-נספח תחבורה. -מחייב-
- 3-תקנון. -מחייב-
- 4-נספח נופי. (תשריט+הוראות) -מנחה-

## 3- המקום

התכנית נמצאת בתחום שיפוט עיריית א.א. פחם בשכונת אלמסאיאת.  
גוש- 20405  
חלקות :- (77, 68 בשלמות)  
חלקי חלקות (46,64,67,78,82,86)

## 4-שטח התכנית

שטח התכנית הוא 6.035 דונם

## 5-בעל הקרקע

עיריית א.א. פחם  
א א פחם מיקוד 30010 טל-098000-046

מנהל מקרקעי ישראל  
רח" פל-ים 15 ת-ד 548  
חיפה 33095  
טל-04-8630855

## 6-יוזם התכנית

יוזם התכנית עיריית א.א. פחם  
א א פחם 30010  
טל-098000-046

## 7-עורך התכנית.

גבארין מוחמד תייסיר - אדריכל ומתכנן ערים  
רח" אלמידאן ת"ד 4262  
א.א. פחם 30010  
טל - 046112239 נייד 0524-63841

## 8- יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- 1- תכנית מס"ג 470 – תכנית תחום בניה אם אל פהם. פורסמה למתן תוקף בתאריך 14-01-65 בילקוט פרסומים מס"ג 1150 עמוד 1092.
- 2- תכנית מס"ג 382 – שטח למבני ציבור ומגורים בחלקה 67. הודעה על אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס"ג 4639 ביום 26-04-98
- 3- תכנית מס"ג 631 – תשושי נפש. הודעה על אישור התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס"ג 5167 ביום 18-03-03 בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכניות האמורות ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

## 9- מטרת התכנית

מטרת התכנית היא הסדרת השימוש בקרקע על ידי שינוי ייעוד אזור מגורים לשטח ציבורי פתוח וחניה ציבורית וכן התווית דרכי גישה.

## 10- מהות התכנית

שינוי ייעוד מקרקע מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח ולחניה ציבורית ולדרכים.

## 11- באור סמני התשריט

- 1- קו כחול עבה רציף - גבול תכנית
- 2- שטח צבוע בצבע חום בהיר - דרך קיימת מאושרת.
- 3- אזור צבוע בצבע צהוב - אזור מגורים רגיל
- 4- שטח צבוע בצבע חום עם קווים שחורים אלכסוניים - שטח למוסדות ציבור
- 5- שטח צבוע בצבע אדום עם פסים ירוקים אלכסוניים - דרך משולבת מוצעת
- 6- שטח צבוע בצבע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- 7- שטח צבוע ירוק עם קווים שחורים אלכסוניים מותחם אדום מקוטע - שטח להניה מגוננת
- 8- קווים אדומים אלכסוניים על רקע אזור - דרך לביטול
- 9- קו ירוק רציף - גבול חלקה רשומה.
- 10- קו שחור עם משולשים - גבול גוש.
- 11- קו כחול עבה מקוטע - גבול תכנית מאושרת.
- 12- פוליגון צבוע בצבע צהוב כהה - מבנה להריסה
- 13- שטח צבוע בצבע חום מותחם חום כהה - שטח לכניני ציבור (למוסד הינוך)
- 14- ספרה בחלק צדדי בעגולמעויין - קו בנין מגבול הדרך\דרך משולבת
- 15- ספרה בחלק התחתון בעגולמעויין - רוחב דרך\ דרך משולבת
- 16- ספרה בחלק העליון בעגולמעויין - מספר דרך\ דרך משולבת.
- 17- פוליגון צבוע נקודות בצבע שחור מוקף קו שחור רציף - בנייה קיימת.

## 12 רשימת תכליות

### א-שטח ציבורי פתוח

גן ומתקני משחק, נטיעות, גינות, שבילים, גדרות, עמודי תאורה, עמודי טלפון, קווי מים, ביוב, ניקוז, מקלטים ציבוריים (בשטח שלא עולה על 50 מ"ר).

### ב- דרכים ודרכים משולבות.

- 1- כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, מעברי חציה.
- 2- נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקווי חשמל, עמודי תאורה וטלפון, קווי מים, ביוב, ניקוז ואבני שפה.

### ג- חניה ציבורית

- 1- חניה לכלי רכב.
- 2- אבני שפה, גדרות וקירות מגן, עמודי תאורה,
- 3- נטיעות.

### ד. אזור מגורים רגיל.

אזור מגורים:

- 1- מותר יהיה להקים באזור, בתי מגורים, מבני משק, מתקנים הנדסיים להספקת מים, חשמל וביוב, חנויות ובתי מלאכה ובתי עסק אחרים באישור הועדה המקומית.
- 2- מותר להקים בית מגורים אחד בלבד על מגרש בניה, פרט למבני עזר ומבני משק בכפיפות לאמור בטבלת האזורים הנכללים בתקנון זה, בסעיף 30 להלן ופרט למקרים אחרים באשור הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.

## 13- הפקעה ורישום.

השטחים שנועדו בתוכנית זאת לצורכי ציבור מיועדים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית א.א. פחם עפ"י סעיף 26 לחוק.

## 14-אספקת מים

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

## 15 – ניקוז

- ניקוז מי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ובצינורות תת-קרקעיים ע"פי תכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו.

## 16- ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית, ע"פי הנחיות ובאישור הרשות המקומית.

## 17- מקלטים

הקמת מקלטים תהיה בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

## 18-הרחקת אשפה

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו ולשביעות רצונו.

## 19-תכנית מדידה

בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תיערך על בסיס תכנית מדידה לכל שטח התכנית.

## 20-תשריט חלוקה

- לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה לכל תחום התכנית.
- תנאי למתן היתר בניה במגרש א" יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה עם חלקה מס" 78.
  - : תנאי למתן היתר בניה במגרש ב"יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה עם חלקה מס" 76.
  - על מגרשים א" ו ב" יחולו הוראות תכנית מס"א\470.

## 21-היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ייגבה כחוק.

## 22-הריסת מבנים

- א- המבנים הבנויים בתחום שטח ציבורי יהרסו על פי כל דין.
- ב- הריסת מבנים אלה תבוצע לאחר הפקעת השטח הציבורי כחוק ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולכעלי הזכויות בקרקע לפחות שישים יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

## 23-חובת התקנת גדר בקו רחוב.

- ג- בסמכותה של ועדה מקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגובה הגדר המפרידה בין הניון ציבורי לבין דרך מאושרת ע"פי תכנית זאת.
- ד- בסמכותה של ועדה מקומית לקבוע סוג הבניה של הגדר הנ"ל
- ה- בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו שטח ציבורי פתוח או חניה ציבורית ובלבד שהגדר תוקם על קו הרחוב המאושר.

## 24-דרכים

- ו- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפהת מ- 8.0 מטרים.
- ז- בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך ברוחב קטן מזה המוראה בתשריט.
- ח- תותר הנהגת תשתיות למיניהן (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד") בשטח דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה ( עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.
- ט- דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים, ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה הלופית.
- י- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל גוף אחר, המוכר על פי החוק לתחזק קווי שירות תת קרקעיים תעלות או מתקנים אחרים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם, מתקנים ולהיכנס אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יא- עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי המגרשים השכנים והעוללים להיפגע מהעבודות האמורות.
- יב- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת מפלס הדרך

## 25-- ביצוע התכנית

- התכנית תבוצע בשלבים כמפורט להלן:
- א- שלב ראשון- ביצוע הדרכים בתוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
  - ב- שלב שני – ביצוע עבודות פיתוח החניה מיד לארה השלמת ביצוע הדרכים.
  - ג- שלב שלישי – השלמת עבודות פיתוח ועבודות גנון ונטיעות מיד לאחר השלמת ביצוע עבודות פיתוח החניה.

## 26 מימוש התכנית.

התכנית תמומש תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

## 27-- אתר עתיקות מוכרז

- 2- תחום התכנית נכלל באתר עתיקות מוכרז ויהולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 3- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978
- 4- במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, הפירות, בדיקה להפירה הצלה מדגמית, הפירה הצלה) יבצע היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 5- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

- 6- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 7- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה הפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז

## 28- ניקוז משמר נגר

- 1- השטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- א- במגרש 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, השהייתם וההדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תיהום.
- ג- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד- 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 ישרים 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 וחנויות: בתכנון דרכים וחנויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 29- סילוק פסולת עפר ובניה.

- 1- לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:
- א- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב- הצבת דרישה באתר הבניה שפסולת הבניין תמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר 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 היתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- 2- חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- 3- חציבה ומילוי.

- היתר יציג פתרון לאיזון בין הפירה ומילוי. בהעדר איזון:
- 1- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.

- 2- מילוי באמצעות עודפי הציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
  - 3- מילוי באמצעות מילוי פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מהזבת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

- 4- עבודות שאינן טעונות היתר.  
גודל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות הציבה, הפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 30- נספח נופי

### א- עקרונות והנהיות תכנון נוף ופיתוח

#### מטרות המסמך (הנספח).

- מטרת מסמך זה שהוא חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, הינה התוויית העקרונות וההנהיות לפיתוח המקום בהיבט הנופי וכוללות:
- 1- מניעת ו/או צמצום הפגיעה הנופית עקב ביצוע התוכנית.
  - 2- השתלבות בפתרון בעיות הנדסיות כגון: גלישה, סחיפה, ערוץ, ייצוב מדרונות, צמצום רוחב העבודות וכד".
  - 3- שיפור ההיבט החזותי.

#### ב- הנהיות תכנון וביצוע:

- 1- לא תותר השארת שטח בו נעשו עבודות פיתוח מכל סוג שהוא ללא שיקום נופי מתאים. לכל תוכנית בינוי או תוכנית מפורטת תצורף תוכנית פיתוח ושיקום השטח ערוכה ע"י אדריכל נוף.
- 2- בכל תכנית, יסומנו קווי הדיקור של העבודה ולא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות הפירה ומילוי, התוויית דרכים זמנית, דרכי גישה, אתר גריסה ומחנה עבודה, שפיכת עודפי הפירה וכיו"ב. במידה ויתגלה צורך בפינוי עודפי הפירה והציבה וכל פסולת אחרת, יקבע מיקום אתר השפיכה בתיאום ובאישור המפקח. לאחר גמר השימוש באתר וסילוק העודפים, יעוצב השטח ויסודר לפי הנחיות אדריכל הנוף.
- 3- בבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית, תוך כדי סיווג לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התוכנית לגביהם. עצים שבתחום העבודה יועתקו לצורך שתילה במקום אחר, כמפורט בתכנית או על פי הנחיות אדריכל הנוף.
- 4- כל הפסולת המתקבלת מפירוקים, הישוף וכן כל עודפי הפירה והציבה אשר אינם ראויים למילוי או כל פסולת אחרת, תסולק מחוץ לאתר למקום מאושר ע"י הרשויות, סילוק הפסולת באחריות הבלעדית של יזם העבודה, לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות הפיתוח. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. בכל מקרה, יזם ולא מבצעי העבודה יהיו אחראים לשקם שיקום נופי הנדסי וצמחי מלא את שפכי העפר וההציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.
- 5- שכבת הקרקע העליונה, בעומק של 40 ס"מ בשטח הכבישים והאב"צים תישמר ותשמש למילוי חוזר השטח השצ"פים.
- 6- המדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות הישוף השטח ישוקמו ע"י נטיעות של שיחים ועצים בהתאם לצמחיית החורש הקיימת.



### ג- חנין ציבורי.

תוואי הכביש המקשר ודרכי גישה להולכי רגל, עוברים ומתבססים על דרכי עפר קיימות בשטח ולא מתוכננות. הפרשי הגובה בין קצוות החנין לאורך הינו 11 מטר. החנין יתוכנן בשיפוע מקסימלי של 6% ובהתאם להנחיות יועץ תחבורה. ע"מ להתגבר על הפרשי הגובה, יבוצעו קירות תומכים מאבן ולא בטון עם חיפוי אבן טבעית בתוספת מעקה בטיחות. הקירות יהיו בגובה מקסימלי של 5 מטר. בצידו הפנימי של החנין (לכוון בתי מגורים) תבוצע ערוגה מגוננת ברוחב מנימלי של 2 מטר, שתפקד כהוצץ ירוק ויקטין את המפגע הויזואלי של המקום. ברצועה זו יינטעו עצים ירוקי עד מסוג אלון התולע, הרוב מצוי, אלה א"י, אלון התבור, במרחקים ממוצעים של 7-8 מטרים ושיחים גבוהים מסוג אלת המסטיק, אוג הרוק, ער אציל וכד", בשילוב שיחים משתרעים לכל אורך הערוגה. תתאפשר ביצוע הערוגה במפלס עליון (בצמוד לכביש גישה לחניון) או במפלס תחתון (בהמשך למגרש החניה) בהתאם לחתכי רוחב החניון והסביבה הצמודה אליו. כל הקירות, קירות התמך, המעקות והגדרות יבנו באופן שתודגש אופקית השפה העליונה. הקירות יבנו עם הזית כאן ולא קירות אבן. לא יותרו עבודות בניית קיר בשטחי התכנית בגימור בטון חשוף, יצוק באתר. גמר הקיר יהיה בבניית אבן פראית, אבן לקט מקומית, ציפוי באבן נסורה או אלמנטים טרומיים.

### ד- שטח ציבורי פתוח.

תא השטח בגודל 1326 מ"ר מאופיין בשיפוע טופוגראפי של 15%, עם רוחב רצועה ממוצעת של 16 מ"א. השטח תחום ע"ידי בתי מגורים קיימים בצמידות רבה. בשל מורכבות הפיזית של התוכנית, צורתו וגודלו של הגן, התוכנית תותאם כגן משחק מקומי, על בסיס בניית טרסות בנויות או מסלעות, התואמות את הטופוגרפיה המקומית, ככלי להתגברות על הפרשי הגובה, התאמת מפלסים לסביבה התוחמת ומניעת סחף. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תוכנית שתאושר ע"י הרשות המקומית. פיתוח הגן יכלול: שבילים ודרכי גישה, רחבות, מקומות ישיבה, פרגולות וסככות צל, ספסלים, אשפתונים, מתקני משחק לפעוטות ותאורה להולכי רגל. קירות תומכים וקירות לערוגות יבנו בהזות אבן. השבילים ירוצפו באבן משתלבות ולא אספלט בשילוב עם אבן – מינימום 20% שימוש באבן. העצים המובלים בגנים הציבוריים: אלון התולע, הרוב מצוי, אלה א"י, אלון התבור, עצי תות, מיש אינטנסיבי בלבד, תותקן מערכות השקיה ממוחשבת על בסיס טפטפות והמטרה. מערכת תאורה כוללת עמוד בגובה 4 מטר – גוף התאורה אחיד לכל השטחים הפתוחים ועל פי אישור הרשות המקומית. כחלק מהקונספט התכנוני של היישוב ובמטרה לנסות להגיש רצף מעברים להולכי רגל המקשרים את מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הציבוריים, הגן יקושר לצירי מעבר קיימים, תוך שמירה על כללי נגישות ובטיחות מקסימאליים. תנאי לאישור תוכנית פיתוח ומתן היתר סלילה לדרכים וחניון בתחום התוכנית יהיה הצגת תוכנית פיתוח לשצ"פ ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

### ה- ניקוז מי גשם.

פיתרון הניקוז בכללותו יהיה הלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ומסתמך על גובה הכבישים המתוכננים וקווי טופוגרפיה קיימים, ויכלול פיתרון ניקוז תת קרקעי במידת הצורך. מי הנגר העילי ינוקזו מחוץ לבתי מגורים, הפיתרון יתייחס לכלל המרחב המתנקז דרך המתחם ובהתאם לעקרונות ניקוז משמר מי הנגר לפי תמ"א 4\34, הוראות התוכנית.

### 30-טבלת אזורים

האזור	שטח מגרש מימנולי במ"ר	אחוז בניה או שטח בנין מקסימלי	גובה מקסימלי של בנין	מרווחים. קדמי צידי אחורי
אזור מגורים רגיל	500מ"ר או כפי שקיים ולא פחות מ-250מ"ר	36% או 180 מ"ר בכל קומה הקטן מבניהם	2 קומות או פעמים רוחב הדרך הגובלת הקיימת או 8 מטר מעל פני הדרך הקטן משלשתם	4 מטר 3 מטר 5 מטר או (קוו בנין קדמי לפי תשריט )

• שטח מבנה עזר (שרות) לא יעלה על 25 מ"ר במגרש.

### 31-טבלת שטחים.

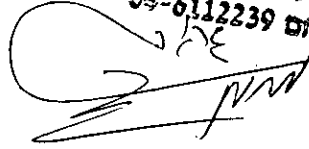
היעוד	מצב מאושר שטח בדונם	שטח באחוז	מצב מוצע שטח בדונם	שטח באחוז
דרכים	1.068	17.70%	2.029	33.63%
מגורים רגיל	4.967	82.30%	1.435	23.78%
שט ציבורי פתוח	-----	-----	1.342	22.23%
חניה מגוננת	-----	-----	1.229	20.36%
סה"כ	6.035	100%	6.035	100%

התימות:

עורך התכנית  
גבארין מוחמד תייסיר - אדריכל

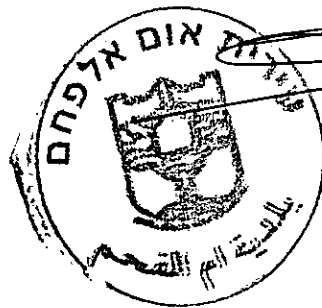
---

גבארין מוחמד תייסיר  
אדריכל מ.ר. 84060  
ז.א.פחם 04-6112239



יוזם התכנית  
עיריית א. א. פחם

---



הועדה המקומית - עירון

---

הועדה המחוזית

---