



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון - ואדי עארה

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' מק/ענ/925

"תכנית בינוי אל מדינה"

המהווה שינוי לתכנית מס' ענ/251

1. המקום:

אום אל פחם בינוי במבואות העיר הראשיים, אל מדינה. גוש 20311, חלק מחלקה 1 וחלקי חלקות נוספים. במדרון הצפוני של ציר הואדי.

2. שם וחלות:

תכנית בינוי אל מדינה.

3. השטחים הכלולים בתוכנית:

גוש: 20311 חלק מחלקה 1.
גוש 20312 חלק מחלקות 12, 21, 22.
גוש 20313 חלק מחלקות 50, 51, 53, 79.
גוש 20340 חלק מחלקה 61.

4. שטח התכנית:

שטח התוכנית מחולק ל 9 תאי שטח לשימושי מסחר ועסקים והדרכים הגבלות בהם.
סה"כ שטח התכנית 91.422 דונם.

5. היוזם:

החברה הכלכלית אום אל פחם בע"מ.
ת.ד. 230 אום אל פחם. 30010. טל. 04-6313721 פקס 04-6313504.

6. עורך התכנית:

עמרי ילין אדריכל.
רח' הירקון 30 חיפה. 34462. טל. 04-8243915 פקס 04-8343835.
דוא"ל velino@velvision.net.il

7. בעלי הקרקע.

מנהל מקרקעי ישראל, החכרה לעירית אום אל פחם ע"פ החלטת מנהל מקרקעי ישראל מיום 27.01.05 (המועד הקובע), בהתאם להסכם פשרה מיום 30.11.77.
חלקה 112 מוכרת לפרטי ע"פ הסכם נפרד עם מנהל מקרקעי ישראל, לאחר הסדר.
מגרשים 21/1 עד 21/11 ע"פ ענ/ 251 בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, ללא הסכם החכרה לעירית אום אל פחם. חלק מחלקה 21 בגוש 20312 יצורף למגרש 1103.2 בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה.

8. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט המצורף ומסומן בקו כחול עבה התוחם את התכנית והדרכים הגובלות.
מצפון מתחם האצטדיון העירוני והחניון, כביש מס' 7 ושכונת המגורים.
ממערב כביש אל מדינה, הכניסה הראשית לעיר ומגרשי המסחר הגובלים ממערב לו.
מדרום שטח מסחרי לאורך ציר אל מדינה ושטחי מגורים סמוכים.
ממזרח שכונת מגורים אל חנוק הכלולה בתכנית ענ- 251 אלחינוק.

9. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ענ-251 אלחינוק לענ- 492 ול ענ-757.

10. מסמכי התכנית:

- 1- תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה ומגבולותיה של התכנית.
- 2- התשריט המצורף שבקנה מידה 1:1250.
- 3- תכנית בינוי מחייבת בקני"מ 1:500 וחתיים לבינוי בקני"מ 1:500.
- 4- נספח תנועה וחניה מנחה לתכנית בקני"מ 1:500.
- 5- נספח שלביות ביצוע מחייב לתכנית.

11. מטרות התכנית:

- שינויים בתכנית בסמכות ועדה מקומית הכוללים מטרות ע"פ סעיף 62 א' לחוק:
- | | |
|---|---|
| # | איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז'. 62 א' (א') (1) |
| # | הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף. 62 א' (א') (2) |
| # | הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור דרכים, גנים וכו'. 62 א' (א') (3) |
| # | שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית 62 א' (א') (4) |
| # | שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים כמפורט להלן. 62 א' (א') (5) |
| | קביעת פוטנציאל הבניה לכל תא שטח ותא שטח כפוף ללא שינוי בפוטנציאל הכולל. |
| | פתרון לחניה בתחום התכנית, ע"י התאמת פתרונות החניה לבינוי המוצע ומתן פתרון לתקן החניה הכולל בתאי השטח. קווי בניה ומרווחים בין המבנים. וזכויות מעבר לציבור. |
| | הוראות ביחס לעיצוב המבנים והגמר. פתרון פיתוח המגרש וקירות תומכים. |
| | הוראות ביחס לפיתוח נופי. כולל פירוט חניה ובינוי לתא שטח 1203 המבונה באופן חלקי. |
| # | שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל |
| | המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ-50%. 62 א' (א') (6) |
| # | הגדרת שטחי השירות המותרים (שלא נקבעו ע"פ תכנית בתוקף). |
| # | שינוי גודל מגרש מינימאלי. |

12. הסימנים שבתשריט:

גבול התכנית המוצעת	קו כחול עבה
גבול תכנית תקפה או מאושרת	קו כחול כהה, עבה, מרוסק בצרף מס' התכנית
אזור מסחר ועסקים	שטח צבוע אפור
אזור מסחר משולב במלאכה	שטח צבוע באפור עם פסים אדומים אנכיים רחבים
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב אוקר
אזור למבנה ציבורי	שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה ומספור צ - XXX
דרך מאושרת ו/ או קיימת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך/שביל ציבורי פתוח לביטול	קוים אדומים מקבילים באלכסון
שביל ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק, קוים בגוון חום בהיר באלכסון
דרך משולבת	שטח צבוע ירוק קוים בגוון חום בהיר באלכסון, תחום בקו אדום עבה
זכות מעבר א'	קוים אלכסוניים בצבע חום, תחום בקו עבה בצבע חום אדום
זכות מעבר ב'	רשת אלכסונית של רבועים בצבע חום, תחום בקו עבה בצבע חום אדום.
זכות מעבר ג' לרכב	קוים אלכסוניים בצבע חום, במרווחים משתנים, רחב- צר, תחום בקו עבה בצבע אדום.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר עם מספר 4 ספרות ו (פ)
מבנה בתא שטח	קונטורים מקוים בצבע שחור
שביל ציבורי פתוח	מספר רשום ברבע העליון של המעוין
קו בנין צידי במטרים	מספרים רשומים ברבעים הצידיים של המעוין
רוחב השביל במטרים	מספר רשום ברבע התחתון של המעוין
מספר דרך	מספר רשום ברבע העליון של המעגל
קו בנין קדמי במטרים	מספרים רשומים ברבעים הצידיים של המעגל
רוחב הדרך במטרים	מספר רשום ברבע התחתון של המעגל
גבול גוש	קו שחור עבה עם ממשולשים צמודים לשני צדדיו
גבול חלקה רשומה	קו ירוק כהה עבה
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק כהה עבה מרוסק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך מעגל
גבול מגרש ע"פ ענ/ 251	קו ירוק כהה דק
גבול מגרש ע"פ ענ/ 251 לביטול	קו ירוק כהה מקוקו
גבול תא שטח מוצע	קו כחול כהה עבה
גבול תא שטח כפוף מוצע	קו כחול כהה עבה מרוסק
מספר מגרש ע"פ תכנית ענ/ 251	מספר ירוק כהה בתוך אליפסה
מספר מגרש ע"פ תכנית ענ/ 251 לביטול	מספר ירוק כהה בתוך אליפסה עם קו באלכסון
מספר תא שטח	מספר גדול בן 4 ספרות תחום במלבן
מספר תא שטח כפוף	מספר בן 5 ספרות XXXX.X תחום במלבן
קו בניין	קו מרוסק אדום עם נקודה לסרוגין
קו בניין לארקדה	קו מרוסק אדום עם 3 נקודות לסרוגין
מספר גוש	מספר באדום בתוך מסגרת באדום

13. טבלת ורשימת התכליות:

א. טבלת התכליות והחלוקה לאזורים לפי התשריט המצורף ולפי המפורט להלן.

האזור	מצב מאושר דונם	%	מצב מוצע דונם	%	שינוי יחסית לקיים מ"ר + / -
שטח מסחר ועסקים	31,254	34.2%	25,352	28%	- 5,902
שטח דרכים	39,853	43.6%	39,865	43.6%	+ 12
דרך משולבת	0	0%	85	0.1%	+85
שביל ציבורי פתוח	2,764	3%	2,964	3.2%	+200
שטח ציבורי פתוח	2,432	2.6%	8,045	8.7%	+5,613
אזור ציבורי	2,201	2.6%	2,201	2.4%	0 ללא שינוי
אזור מגורים ג'	12,918	14%	12,910	14%	- 8
סה"כ שטח המתחמים	91,422	100%	91,422	100%	0 ללא שינוי

ב. רשימת התכליות –

1. מסחר ועסקים.

תכיל שמושי מסחר ועסקים ע"פ האמור בענ/ 251.
כל השימושים המותרים מותנים האישור הועדה המקומית, ע"פ הנחיה ובאישור לשכת הבריאות המחוזית, וכן באישור המשרד לאיכות הסביבה.

2. דרכים

ע"פ האמור בענ/ 251.

ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים והתשתיות העיליים והתת-קרקעיים כגון ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, ניקוז וכו'. הרשות המקומית תשא בהוצאות פיתוח הדרכים. קו בניין יהיה לאורך הדרך ויהיה לפי המסומן בתשריט ובהעדר סימון לפי טבלת האזורים.

3. דרך משולבת

ע"פ האמור בענ/ 251.

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חרום וכניסה חד סטרית לרכב, לחניה, מותרת לעברת קוי תשתית הנדסית. רוחב מזערי מותר 8 מ', שיפוע מרבי מותר 15%.

4. שביל ציבורי פתוח

ע"פ האמור בענ/ 251.

שביל להולכי רגל וקוי תשתית הנדסית בלבד רוחב מזערי מותר 4.0 מ' שיפוע מירבי מותר 15% או מדרגות.

5. שטח ציבורי פתוח. שצ"פ.

ע"פ האמור בענ/ 251.

ישמש כשטח ציבורי פתוח לנטיעות, גינון, לשימוש הציבור, וכן להעברת תשתיות עירוניות תחתיות.

6. אזור ציבורי.

ע"פ האמור בענ/ 251 ובתכנית ענ/ 492

ישמש כאזור למבנה ציבורי.

7. אזור מגורים ג'.

ע"פ האמור בענ/ 251

ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים.

14. השימוש בקרקע ובניינים:

- א לא יינתן רשיון להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, ובהתאם לאמור בטבלת הנחיות לבניה.
- ב לא יינתן רשיון להקמת בניין חדש אלא אם עמד בתנאים שבטבלת האזורים הקובע שטח מינימאלי לתא שטח, אחוזי בניה, ו/או שטח מכסימלי לבניין, גובה מכסימלי לבניין ומרווחים מינימאליים מחלקות או תאי שטח שכנים או מדרך וכל ההוראות בתכנית.
- ג אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קוים עליונים או תת קרקעיים אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

15. חשמל:

- א לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	ברשת מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות של 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות של 500 מ')

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

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
אין לחבר מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבות הדלק יהיו
5.0 מ' מקו מתח נמוך

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

16. מקלטים:

מתן היתר בניה מותנה בהקמת מקלט תקני או מרחב מוגן בהתאם לחוק או בהשגה פטור מהקמת מקלט מהרשויות המוסמכים.

17. הפקעה ורישום, חלוקה חדשה ורישום:

1. דרכים, שבילים, שטחים ואתרים לבנייני ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.
 2. התכנית ערוכה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
- תבוצע מדידה לצורכי רישום ע"י יוזם התכנית לכל תחום התכנית.
- התכנית לצרכי רישום תיערך ע"פ החוק, וע"פ המתווה בתכנית זו תהווה תכנית איחוד וחלוקה, בה יפורטו שטחי המגרשים הישנים ותאי השטח החדשים וגבולותיהם. התכנית תוגש לאחר אישור תכנית זו. התכנית תכלול גם את זכויות המעבר המוקנות בתכנית לסוגיהן.

18. הנחיות לחלוקת השטח:

- א. גודל תא שטח ותא שטח כפוף לבניית מבנים למסחר ועסקים יהיה לכל תא שטח כמסומן בתשרית.
- ב. היתר בניה בתחומי התכנית יוצא על סמך תוכניות מדידה ומפה מצבית שנגזרו מהתצ"ר שתערך בהתאם להוראות סעיפים 17.2 ו-28.19 להוראות התכנית.

19. תשתיות:

19.1 ניקוז:

לא יינתן היתר בניה אלא אם יוראה פתרון ניקוז לאתר לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. ראה הערה ביחס להיתר סעיף 28 בתקנון.

19.2 ניקוז משמר נגר:

- השטחים המיועדים לפיתוח--השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- המגרשים יהיו פנויים בצורה מרבית מכל בינוי, 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, השחייתם 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.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

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

מק/ענ/ 925 מהדורה 10	כולל תיקונים למתן תוקף והערות	תאריך 07.07.2011	קובץ N 3705	עמ' 19 / 6
אריאל חלפון				

א. 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.

ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. השטח הפנוי מבניה יתוכנן ככל שניתן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי. במידה והמגרש לבניה גובל בשצ"פ יופנו מי הנגר העילי, ככל הניתן, לתחום השצ"פ. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית ניקוז לשימור מי נגר עילי שתיערך בהתאם לעקרונות אלו.

19.3 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של עירית אום אל פחם. ראה הערה ביחס לתנאים להיתר סעיף 28 בתקנון.

19.4 ביוב.

פתרון ביוב יהיה בתיאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. בכל מקרה תחול חובת חיבור למערכת ביוב עירונית של כל המבנים באופן מיידי. לא יותר כל פתרון זמני אחר. ראה הערה ביחס לתנאים להיתר סעיף 28 בתקנון.

20. מניעת מטרדים בעת הבניה:

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. עודפי עפר יופנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.

- ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

מק/ענ/ 925 מהדורה 10	כולל תיקונים למתן תוקף והערות	תאריך 07.07.2011	קובץ N 3705	עמ' 19 / 7
אריאל חלפון				

20.1 סילוק פסולת עפר ובניה .

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה(היתר,תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן.
 - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה מבעלי ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחנת מעבר) .
 - 1.3. 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.
2. חובת גריסה- היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתוצר בהיקף מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי ובהעדר איזון :
 - 3.1. יועברו עודפי החציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
 - 3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
 - 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
4. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.
 4. עבודות שאינן טעונות היתר – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה , חפירה, מילוי בניין ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.

21. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:

- 21.1 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 , יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת , מפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחד התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לתוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- 21.2 היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים הקיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- 21.3 זכויות הבניה הנוספות שהוענקו בתא שטח מסויים לצורך חיזוק כנגד רעידת אדמה, מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך מספר חודשים שנקבע ע"י הועדה המקומית לצורך זה.
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים

מק/ ענ/ 925 מהדורה 10	כולל תיקונים למתן תוקף והערות אריאל חלפן	תאריך 07.07.2011	קובץ N 3705	עמ' 19 / 8
-----------------------	---	---------------------	-------------	------------

ב. ברעידות אדמה לחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 על בקשה להיתר כאמור יחולו חוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008)

22. אשפה:

סידורי הרכות אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה. ראה הערה ביחס לתנאים להיתר סעיף 28 בתקנון.

23. מתקני כבאות:

מתקני כיבוי אש והידרנטים וסידורים נוספים יותקנו במספר מקומות על פי דרישות רשויות כיבוי אש ואישוריהם.

24. היטל השבחה:

היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו ייגבה כחוק.

25. חניה:

א. חניה ציבורית. תסופק בתחום הדרכים הציבוריות.

חניות פרטיות תסופקנה במלואן בתחום תאי השטח, כניסות ויציאות לחניה ע"פ נספח התנועה והחניה המנחה, או ע"פ תכנון שונה ע"י יועץ תנועה וע"פ התקנות העדכניות, הכל לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה. כמות החניות הנדרשת מחושבת בנספח החניה המצורף עבור כל אחד מתאי השטח /תאי השטח הכפופים בנפרד, וסוכמה לכל תא שטח בנפרד. התחשיב ע"פ השימושים בכל תא שטח, ותחשיב ע"פ שעות. החניות סופקו לפי תקן חניה מאושר בכל תא שטח הנותן מענה לכל תאי השטח הכפופים לו. הכפיפות בין תא השטח הראשי לתאי השטח הכפופים היא לעניין זכות המעבר לרכב, והספקת מקומות החניה והדרישה לתאום נושא החניה והגישה במלואו בין 2 תאי השטח הכפופים כמפורט בתקנון התכנית.

בבקשה להיתר בניה או בבקשה לרישיון עסק במבנה מסוים, (בניתוח ע"פ שעות הפעילות והתכליות) יהיה חישוב לצרכי החניה של כל השימושים במבנה. האמור לעיל חל גם ביחס לנושא חניה לרכב שירות.

26. זכות מעבר ציבורית - בתוך תאי שטח למסחר ועסקים ובתאי שטח /מגרשים למגורים.

בחלק מתאי השטח מסומנת בתשריט זכות מעבר לציבור, בתוך תא השטח למסחר ועסקים.

זכות מעבר זו מחולקת ל 3 סוגים.

זכות מעבר מסוג א'. מסומנת בקווים אלכסוניים בצבע חום אדום ומתוחמת בקו עבה בצבע כחול.

זכות מעבר מסוג ב'. מסומנת ברשת אלכסונית בצבע חום אדום ומתוחמת בקו עבה בצבע כחול.

זכות מעבר מסוג ג' – לרכב. מסומנת בקווים אלכסוניים, בצבע חום אדום ומתוחמים בקו עבה בצבע כחול.

כחול.

להלן פירוט התקנות החלות על זכויות מעבר אלו.

מק/ענ/ 925 מהדורה 10	כולל תיקונים לסתן חוקף והערות	תאריך 07.07.20.2011	קובץ N 3705	עמ' 19	841
----------------------	-------------------------------	------------------------	-------------	--------	-----

א. זכות מעבר מסוג א'.

זכות מעבר זו מיועדת למעבר ציבורי ראשי, לאורך חזית מסחרית, המקורה בחלקה ע"י ארקדה מבונה או שביל מדרגות של מעבר ציבורי העובר בתא השטח, או אלמנט מדרגות המשולב במבנה המשמש כמעבר ציבורי. חובת החוכרים להקים המעבר הציבורי על חשבונם, ע"פ תכניות הבינוי והפיתוח כחלק מהיתרי הבניה. תכניות אלו תאושרנה ע"י הרשות המקומית והועדה כמפורט בסעיף 28 להוראות התכנית כולל הארקדה הבנויה / פתרון שביל המדרגות. המעבר הציבורי יהיה פתוח לציבור בכל שעות היום ולא יהיה מופרד בכל צורה מהמדרגות העירוניות ויתפקד ברצף איתן. אחזקת המעבר הציבורי מבחינת ניקיון, תאורה והשקיית צמחיה באחריות הרשות המקומית. מכל יתר הבחירות המעבר יוחזק ע"י החוכרים.

ב. זכות מעבר מסוג ב'.

זכות מעבר זו מיועדת למעבר ציבורי אך בעדיפות נמוכה יותר, זכות מעבר זו אינה משולבת באלמנטים מבניים של מדרגות או ארקדה. מכל יתר הבחירות ללא שינוי יחסית לאמור ביחס לזכות מעבר מסוג א'.

ג. זכות מעבר מסוג ג' לרכב.

זכות מעבר לרכב בתוך תחום מגרשי מגורים, כדי לאפשר גישה למגרשי המגורים עם כניסה ויציאה אחת.

ד. תירשם זיקת הנאה לכל סוגי המעברים והשימושים הציבוריים בפנקס רישום המקרקעין.

27. הוראות והגבלים לתכליות: טבלת אזורים

הוראות	אזור מסחר ועסקים	הערות
שטח תא שטח או תא שטח כפוף מזערי במ"ר	כמסומן בתשריט	מלא שטח תא השטח ליעוד מסחר ועסקים.
אחוז בניה מרבי לקומה	ע"פ המפורט בסעיף 29 לכל תא שטח.	לשטחים עיקריים
אחוז בניה מרבי לכל הבניין	יקבע במ"ר מותר לכל תא שטח באופן כללי	שטח עיקרי
שטחי שירות: מחסנים, ממ"קים, מדרגות, מעליות, מתקנים שונים, מעברים ציבוריים, שירותים ציבוריים ע"פ הליית.	25% בנוסף לשטח העיקרי כמפורט לעיל.	הני"ל אינו כולל שטחי חניה מקורה ומעברים לני"ל.
מספר מרבי של קומות	יקבע לכל תא שטח ותא שטח כפוף	ראה פרוט בסעיף 29
מרווחי בניה קדמי צדדי אחורי	5 מ' ע"פ המסומן בתכנית 5 מ'	בתקנון ראה פרוט בסעיף 29 בתקנון
חניה בשטח המגרש	חניה לרכב פרטי ורכב שירות ע"פ נספח החניה. שטחים מיועדים לחניה ושימושים מתחייבים הנלווים להם לא ימנו כשטחי שירות כהגדרתם לעיל	מילוי דרישות התקן המלאות לפי שימושי המבנה בנייתו ע"פ התכליות בבקשה להיתר ושעות השימוש. ראה הערה בסעיף 25 לעיל.

28. פירוט נוסף והערות ביחס להוראות הבניה.

28.1 הוראות כלליות

תכנית הבינוי כמסמך מחייב. תכנית הבינוי הכוללת תכנית, חתכים, ותקנון זה הוא מסמך מחייב. לא תותר סטייה מתכנית הבינוי. במקרה ותידרש סטייה מתכנית הבינוי יידרש להציגה כ"תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית". רמת הפירוט הנדרשת בתכנית הבינוי המוצעת לא תפחת מהפירוט בתכנית זו על נספחיה. נדרשת התחשבות בכל היבטי השינוי לפחות בכל תחום תא השטח הכללי כולל תאי הטח הכפופים, וכן תאי השטח הגובלים בתא השטח הנדון בו מוצע השינוי ולא לתחום תא השטח בלבד.

28.2 חישוב שטחי בניה שטחי עזר וחישוב שטחי הבניה.

שטח עיקרי מותר בכל תא שטח מצוין בטבלת "פירוט שטחי בניה עיקריים בתי השטח" בסעיף 29 בתכנית.

למען הסר ספק, לא תותר סטייה מהשטח העיקרי, כמפורט בטבלה בסעיף 29 להלן, גם אם שטח תא השטח בהכפלה ב 120% ע"פ הוראות התב"ע המקורית מאפשר שטח בניה גדול יותר. זאת מאחר והתחשיב הכללי של שטחי הבניה בכל תאי השטח נקבע משיקולים כוללים של התכנית.

שטחי השירות לסוגיהם יותרו בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 29. שטחי העזר יכללו מעברים, מדרגות שטחי מערכות טכניות, רצפות פירים, לובי כניסה, מרחבים מוגנים וכדומה. שטחים אלו מפורטים בטבלה בסעיף 29 כשטחי שירות פונקציונאליים.

בשום מקרה לא תותר סטייה מסה"כ שטחי השירות המותרים לסוגיהם המפורטים בטבלה בסעיף 29.

חניה מקורה מותרת כחלק מהבינוי. שטחי החניה הנ"ל כחניה בקומת עמודים או בחניה תת קרקעית יכללו במניין שטחי השירות, ויתווספו לשטחי השירות הפונקציונאליים כמפורט לעיל. השטח לצורך זה כלול בטבלה בסעיף 29 בעמודה "שטחי שירות לחניה".

למרות כל האמור לעיל, מאחר ובמסגרת התכנית נגרעו זכויות בניה בחלק מתאי השטח יחסית לזכויות המקוריות ע"פ ענ/ 251, תתאפשר הגשת תכנית מפורטת, ביוזמת ובסמכות הועדה המקומית, לתגבור זכויות הבניה לתא שטח 1302 הכולל 2 תאי שטח כפופים לשיקול הועדה המקומית, מותנה בכך שסה"כ השטחים העיקריים המאושרים בכל תאי השטח בתחום התכנית לא יעלה על הסה"כ המותר ע"פ תכנית ענ/ 251. בכל מקרה של הגשת תכנית מסוג זה יובטח כי התכנית החדשה אינה פוגעת במערך הבינוי הכולל ומשתלבת בו, זכויות הבניה המוקנות בתוך תא שטח אינן עולות על 180% (תוספת 50% מעבר למותר), שטחי השירות יותאמו לנ"ל, וכן ינתן פתרון תחבורתי הולם לכניסות והיציאות מתאי השטח, ויסופקו דרישות החניה המלאות ע"פ הבינוי המוצע בתחום תא השטח.

28.3 חלוקה לתאי שטח

החלוקה לתאי שטח ותאי שטח כפופים ע"פ תכנית הבינוי. באחריות יוזם התכנית הכנת תכנית חלוקה לצרכי רישום התואמת לתכנית הבינוי. ראה האמור בסעיף 17 הפקעה ורישום, חלוקה חדשה ורישום ובסעיף 28.18.

28.4 מרווחי הבניה, תכנית ובניה בקו "0"

מרווחי הבניה המינימאליים מפורטים בתשריט ובתכנית הבינוי. תשומת לב מופנית לכך שהקונטורים המסומנים של המבנים בתכנית הבינוי גדולים משטח הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 29, במתכוון, ע"מ לאפשר גמישות מסוימת בתכנון/ העמדה, עיצוב וכו'. גמישות נוספת מתאפשרת מכך שבמרבית המקרים קווי הבניין מ עבר לקונטור המבנים המפורט בתשריט. לכן לא תתאפשר סטייה מקווי הבניין המפורטים בתשריט בתכנית. במקרים בהם מתאפשר מרווח בניה "0" יחסית לגבול תא השטח ניתן לבצע הבניה על קו "0", וכן יותרו פתחים לכוון המרווח ע"פ המפורט בהוראות התכנית בכל מקרה בו המרחק בין המבנים יותר מ 8 מ'.

28.5 כפיפויות לתכליות והגבלות

התכנית משנה האמור בתכנית ענ/ 251 בכל האמור ביחס לבניה להוראות הבניה במגרשי הבניה הכלולים בה.

28.6 קבלת השטח מיוזם התכנית

יוזם התכנית יבצע עבודות חפירה / חציבה כלליות ע"פ המסומן בחתכים המצורפים לתכנית הבינוי. השטח יימסר במפלסים המסומנים יחד עם תכנית מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך כאמור בסעיף להלן. על החוכר לאשר קבלת השטח במצב הנ"ל וממועד קבלתו האחריות על השטח על כל המשתמע מכך עליו עד להגשת תכנית מצב סופי כבסיס לבקשה לטופס 4.

יש לציין ההתניות הקשורות לאפשרות הקמת פתרונות חניה, רצף מעברים ציבוריים ופתרונות נוספים של קירות תומכים ופיתוח המשותפים בין תאי שטח כפופים ותאי שטח גובלים.

במקרים אלו קיימת חובת תאום בין המתכננים של תאי השטח ותאי השטח הכפופים הסמוכים ליצירת התאמה בפתרונות, התואמים לתכנית הבינוי, כאשר אי ביצוע העבודות בתא שטח אחד לא תעכב או תמנע ביצוע הפתרונות בתא השטח הגובל כל עוד נשמר העיקרון המפורט לעיל.

לדוגמא, בתאי שטח כפופים סמוכים החולקים חניה מקורה, החפירה תבוצע עד מפלס הקרקע לפני ביצוע החניה המקורה. תא השטח שבו יחלו עבודות הביצוע יבצע החניה התת קרקעית בתחומו וישאיר את תא השטח הסמוך ללא שינוי, כגישה מאותו תא שטח אל גג החניה הנ"ל תתאפשר גם ללא ביצוע העבודות ע"י בעלי תא השטח הסמוך.

28.7 חובת ביצוע עבודות פיתוח ע"י החוכרים

החוכרים מחויבים לבצע את כל עבודות הפיתוח המתחייבות בתחום תאי השטח. העבודות כוללות:

ביצוע קירות תומכי דרך המסומנים בחתכים שלא בוצעו ע"י יוזם התכנית.
ביצוע ארקדות עם זכות מעבר מלאה לציבור.

ביצוע חניה מקורה בצורה המסומנת בתכניות והחתכים.

ביצוע קירות תומכים פנימיים בתאי השטח.

ביצוע גדרות.

ביצוע חניה בתוך תא השטח.

ביצוע חניה על גג המבנה במקומות המסומנים.

ביצוע התשתיות המתחייבות כולל מערכות ביוב בתאי השטח וחיבורן למערכת העירונית, מערכות מים, מערכות כיבוי אש כולל מתקני עזר לצורך זה כפי שידרשו ע"י כבוי אש, ניקוז מי גשם לשוחות עירוניות בדרך, הכנות לחיבורי חשמל, בזק וכבלים בתאום עם הגורמים המתאימים.

לכל האלמנטים הקשורים עם הרשות הציבורית ובעיקר קירות תומכי דרך יש להציג תכניות מהנדס המורשה לתכנן ולפקח על עבודות מסוג זה, חוות דעת יועץ קרקע, וחישובים סטטיים לאישור הועדה המקומית, כתנאי לקבלת היתר הבניה. מהנדס מוסמך מטעם יוזם התכנית יבדוק התכניות המוגשות ע"י החוכרים ויאשרן. אישור זה יאפשר מתן היתר הבניה. מהנדס אחראי מטעם יוזם התכנית יבצע גם פיקוח הנדסי על העבודות ויהיה חתום כ " אחראי על יציבות המבנים הנ"ל " על כל המשתמע מכך מבחינה חוקית.

בנוסף הסכם החכרת הקרקע יפורטו ויסוכמו כל הנושאים המשפטיים והנכסיים הדורשים תאום והסדרה בין חוכרים של תאי השטח סמוכים. לרבות הקמת הפתרונות חניה משותפים והמשכיים במקומות בהם הם מתוכננים, זכות מעבר, מעבר תשתיות, התניות לנושא השלמת עבודות הפיתוח וכדומה.

28.8 פתרונות חניה

חובת ביצוע כמות מקומות החניה בתוך תא שטח (הכולל לעיתים מספר תאי שטח כפופים) לפחות ע"פ המפורט בנספח התנועה המצורף. תכנית התנועה מנחה אך הספקת הכמות המפורטת של מקומות חניה בכל תא שטח ותא שטח כפוף, כמינימום היא מחייבת. ראה אמור בסעיף 25 בנושא. לא תותר הקטנת מספר מקומות החניה מתחת למפורט בנספח התנועה והחניה בשום מקרה, וגם אם לא יושלמו כל עבודות הבניה והגימור במבנים לצורך קבלת טופס 4 ואכלוס לחלק מהשטח בכל מבנה יידרש יישום פתרון החניה המלא בתא השטח ואפשרות שימוש מלאה בכל מקומות החניה והשתלבות פתרון החניה בתא השטח עם הפתרונות בתאי השטח סמוכים כדי לאפשר שימוש מלא, ובטיחותי בכל מקומות החניה ע"פ נספח התנועה.

28.9 מערכת ביוב

מערכת ביוב בדרכים תבוצע ע"י הרשות המקומית. חיבור המבנים למערכת הביוב העירונית באחריות החוכרים. החיבור יבוצע לפני קבלת טופס 4, לא יתאפשרו פתרונות זמניים מכל סוג שהוא. במקרים בהם נדרשים פתרונות "מפל" הם יבוצעו בצורה משולבת בפיתוח בצורה שצינורות הביוב והשוחות ישתלבו במערך הפיתוח בצורה סמויה ובצורה המאפשרת תחזוקה ותפעול יעיל וכן מהירות זרימה וגיאומטריה בחיבור העירוני המתאימים למערכת העירונית מבלי לפגוע ביעילותה.

28.10 ניקוז מי גשם

בהיתר הבניה יסומנו הפתרונות של ניקוז הגגות וניתוב מי הגשם למערכת ניקוז מי הגשם העירונית. לא תותר הפרעה לתנועת הולכי הרגל ע"י פתרונות נגר עילי וייתן פתרון שאינו

מפריע לתנועת הולכי הרגל. כמו כן יינתן פתרון נגר עילי לכל שטחי החניה, גם הוא כפוף למגבלה זו. ראה המפורט בסעיף 28.16 פיתוח נופי.

28.11 אספקת מים

ע"פ סעיף מקובל. פתרונות לנושא כיבוי אש, מונה משולב והידרנטים יבוצעו כך שלא יפגעו בחזית הרחוב. ראה האמור בסעיף 23 ביחס למתקני כבוי אש.

28.12 הרחקת אשפה

ע"פ הנחיות שתתקבלנה מהרשות המקומית, ימוקמו מכולות במקומות שיסומנו בתכניות.

28.13 גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים וגידור בקו רחוב.

מחויבת הקמתם ע"פ המפורט בתכנית הבינוי.

28.14 חובת בניית ארקדה ומדרגות לשימוש ציבורי בתוך תאי השטח.

חובת ביצוע ארקדה ע"י החוכרים. ביצוע הארקדה על כל מרכיביה כולל הגימורים של המדרכה וכד' בצורה מלאה ובטיחותית היא תנאי לקבלת אישור אכלוס טופס 4. ביחס לזכות מעבר ראה המפורט בסעיף 26 בתקנון.

28.15 גימור מבנים ועיצוב מבנים.

גימור המבנים בציפוי אבן מלא לכל החזיתות ע"פ סוג אבן וצורת סיתות המוכתבת בתכנית. גובה הנדבכים אחיד, כנ"ל. גימור לגגות המשמשים לחניה בגמר אבן משתלבת או גמר בטון מוחלק יצוק בשילוב פיגמנטים כפי שיפורט בבקשה להיתר הבניה.

28.16 פיתוח נופי, גינון ונטיעות.

גמר המדרכות והריצוף בארקות באבן משתלבת, מותאם לפתרון הפיתוח שיבוצע הן ע"י היזם והן ע"י העירייה בשטחי המדרכות הציבוריות. חובת ההתאמה במפלסים והגימורים תחול על החוכרים. באחריות החוכרים של כל תא שטח, להכין במשותף, על חשבונם, תכנית פיתוח מפורטת לתא השטח (הכולל לעיתים תאי שטח כפופים), וכן תאי השטח הגובלים בתא השטח הנדון, הכוללת פירוט מלא של מפלסי המדרכות, הרחבות, החניות, הארקות, הכניסות למבנים, ניקוז מי גשם עילי ותת קרקעי וחיבורו למערכת עירונית, תוואי התשתיות השונות וכן תכנון הנטיעות המתוכננות בכל התחום המתוכנן, סוג העצים וגודל המיכלים של העצים / קוטר הגזע. חובת נטיעת עצים בוגרים בשיעור שיקבע בתכניות והמפרטים הנלווים אליהן. האמור לעיל כולל מערכת ההשקיה לצמחיה וחיבורה למערכות המבנים והתשתיות העירוניות. התכנון ע"י אדריכל נוף מנוסה, הנקובל על מנהל ההנדסה העירוני. השלמת התכנית הכוללת את כל תא השטח (גם אם הוא כולל מספר תאי שטח כפופים). אישור התכנית במלואה יהווה תנאי לקבלת היתר הבניה האחרון בתחום תא השטח הראשי (במידה והוא כולל מס' תאי שטח כפופים), וביצוע התכנית ב מ ל ו א ה יהווה תנאי לקבלת טופס 4 לעבודות הבניה בתחום תא השטח. התכנית תוגש לאישור מנהל הנדסה. כבטחון לצורך הכנת והשלמת האמור בסעיף זה יפקיד כל חוכר בנפרד לצורך קבלת ההיתר ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י הועדה, המתאים לתקציב הנדרש לביצוע העבודות המתחייבות ע"פ סעיף זה. שחרור הערבות רק לאחר השלמת העבודות במלואן, כולל התפר בין תאי שטח סמוכים, ותאי שטח כפופים סמוכים.

2. כתנאי למתן היתר, תיחתם התחייבות לרישום זיקת הנאה בנוסח שיימסר למבקש בוועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר – הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.

28.22 תנאים לתעודת גמר.

1. ביצוע פתרונות החניה כאמור בסעיף 28.8.
2. ביצוע הארקדה על כל מרכיביה כולל הגימורים של המדרכה כאמור בסעיף 28.14.
3. ביצוע עבודות פיתוח נופי, גינון ונטיעות כאמור בסעיף 28.16.
4. ביצוע כל עבודות הגמר במבנה, לפי התקנות.

29. פירוט שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות בתאי השטח ותאי השטח הכפופים. (מסמך 4308B)

ע"פ הוראות ענ/251 מותרים 120% עיקרי משטח המגרשים למסחר ועסקים.

סה"כ 37,254 מ"ר = 31,254 מ"ר שטח מגרשים מאושר * 120%. שטחי הבניה במגרשים משתנים כמפורט בטבלה זו.

תכנית מק/ ענ / 925 תכנית בינוי אל מדינה טבלת מגרשים . 4308D 10.03.2011

תא שטח	תא שטח כפוף	שטח תא השטח	שטח עיקרי למסחר	שטח עיקרי למשרדים	סה"כ שטח עיקרי	אחוז בניה שטח עיקרי	שטח פונקציונאלי 25%	שטח שירות לחניה	סה"כ שטח שירות	אחוז בניה שטח שירות	סה"כ שטח בניה
1101		1839	1250	1150	2400	131%	600	2050	2650	144%	5050
1102		1497	580	1190	1770	118%	443	750	1193	80%	2963
1103		1842	1704	1424	3128	170%	782	2700	3482	189%	6610
1104		1567	1424	1296	2720	174%	680	2250	2930	187%	5650
1105		1975	1888	960	2848	144%	712	3900	4612	234%	7460
1106		1536	1744	1008	2752	179%	688	3900	4588	299%	7340
1107		2236	1816	1440	3256	146%	814	4500	5314	238%	8570
1201		1705	680	480	1160	68%	290	450	740	43%	1900
1202	1202.1	1938	680	1440	2120	109%	530	900	1430	74%	3550
	1202.2	2120	700	2000	2700	127%	675	1300	1975	93%	4675
1203		1391	1016		1016	73%	254	450	704	51%	1720
1204	1204.1	1671	200	1120	1320	79%	330	280	610	37%	1930
	1204.2	1959	200	1120	1320	67%	330	280	610	31%	1930
	1204.3	1266	240	1200	1440	114%	360	450	810	64%	2250
1301		1012	280	1440	1720	170%	430	450	880	87%	2600
1302	1302.1	612	200	0	200	33%	50	0	50	8%	250
	1302.2	1516	550	0	550	36%	139	0	139	9%	689
סיכום		27682	15152	17268	32420	117%	8106	24610	32716	118%	65,136

- 1 השטח העיקרי המותר בכל תא שטח הוא מכסימאלי, לא תותר סטיה ממנו כמפורט בסעיף 28.2 בתקנון.
- 2 תותר המרה של שטחי מסחר במשרדים ולהפך ובלבד שלא ישתנה הבינוי ותסופק כמות החניות הנדרשת לפי התקן לשימושים המוצעים ע"פ תקן החניה בתוקף.
- 3 שטחי שירות המתווספים לשטחים העיקריים מחולקים ל 2 סוגים כמפורט להלן:
A שטח שירות פונקציונאלי, 25% מהשטח העיקרי, לשימושים הנלווים לשימושים העיקריים ללא חניה.
B שטח שירות לחניה, כחניה בחניונים בנויים ובקומות עמודים ישמש אך ורק לשימוש זה, חישוב השטח מותאם לתכנית התחבורה ונספח הבינוי.
- 4 לא תותר העברה בין שטחי שירות לחניה ושטחי שירות פונקציונאליים.
- 5 חתך המכנים וגובה הקומות ע"פ החתכים המצורפים לנספח המדגים, ופירוט המפלסים בנספח הבינוי
- 6 פתרון החניה ע"פ נספח התנועה והתחבורה ונספח הבינוי, פירוט בסעיפים 25 ו 28.8 בתקנון.
- 7 בתכנית מפורטת ביחמת ובסמכות ועדה מקומית, כשינוי לתכנית זו, יותר להגדיל השטחים העיקריים ושטחי שירות בתא שטח 1302.2 ביחמת ולשיקול הועדה המקומית, מותנה בשילוב אדריכלי בבינוי, כפתרון תחבורה מתאים ופתרון חניה מספק. ע"פ פירוט נוסף בסעיף 28.2.

הועדה המקומית	הרעלים אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות, ותיומנתו יהיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עכשיו הסכם מתאים בגינו, ואין התיומנתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מואהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתיומנתו על התכנית-הכרתה או הדעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ו/או מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התיומנתו ניתנת אך והק מפורדת מבט תכנונית. 24.3.11 מנהל מקרקעי ישראל	היוזם החברה הכלכלית לפיתוח אזור אל כורם בע"מ
הרשות המקומית אנג סווימאן מחאמיד מחמדס העיר	המודד מחאמיד מנסור יוסף מנהנדס ומודד מוסמך מ.ר. 767 שמואי מקרקעין מ.ר. 14222 04-6320154	המתכנן אדריכל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון – ואדי עארה

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' מק/ענ/925

"תכנית בינוי אל מדינה"

המהווה שינוי לתכנית מס' ענ/251

נספח ה' – שלבי ביצוע – נספח מחייב לתכנית

מטרת נספח זה היא להבהיר שלבי הביצוע של התכנית, מבחינת סדר השווק של תאי השטח ע"י יוזם התכנית וכן, להסדיר התניות ותנאים נוספים שיכולים להשפיע על מימוש הביצוע על היבטיו השונים. במידה ועקב סיבות מסוימות נדרש לשנות סדר זה, אין מניעה לשנות הסדר ובלבד שלא יוצרו מצבים המונעים מימוש הביצוע בהתאם לתכנית עקב שינוי זה. ההחלטה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה ללא צורך בהתייעצות עם גורמים אחרים.

שלבי ביצוע

מס' תא שטח	שלב שיווק וביצוע	הנחיות ביחס לחניה	הערות
1101	א'		שווק ב-2006
1102	א'		שווק ב-2006
1103	ב'		נדרש לבצע כביש חניה בקטע מצפון לתא שטח 1103.2 שישמש בשלב א' ככניסה ויציאה
1104	ב'		
1105	ו'		מותנה בהסדרת חכירה ממנהל וכן השלמת ביצוע כל החניות והתחברותן לכביש מס' 2 עם הסדרי תנועה בהתאם.
1106	ו'		
1107	ו'		
1201	ד'		
1202.1	ג'		ניתן לבצע כל תא שטח בלי תלות בשני, כולל סידורי החניה עפ"י תכנית החפירה שלוקחת זאת בחשבון – ראה חתכים.
1202.3	ג'		
1203	קיים		מבנה קיים
1204.1	ה'		מותנים בביצוע כביש חניה עליון וכן כביש מס' 210 למלוא אורכו.
1204.2	ה'		
1204.3	ה'		
1301	בלתי תלוי		ישווקו ללא קשר לתאי שטח אחרים. תא שטח 1302.1 תלוי בהשלמת התכנון לתא שטח 1302.2 בהתאם לתוספת נוטנציאל הבניה באותו תא שטח כפוף.
1301.1			
1301.2			

הועדה המקומית עיריית
 אישור תכנית מס' ען/מק/925
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 2010007 ביום 06/06/10
 יו"ר הועדה המחוזית
 הנהלת עיריית
 20347
 מהנדס ועדה עירון

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/925
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/925
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

ועדה מקומית עירון
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/925
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 2010004 ביום 04/06/11
 יו"ר הועדה המחוזית
 הנהלת עיריית
 20347