

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' ענ/מק/1206</b>
<b>שם תוכנית: חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 12 בגוש 20424</b>



מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: עירון  
 סוג תוכנית: מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית עירון/1206          אישור תכנית מס' ענ/מק/1206          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          שיבה מס' 2011/11 ביום 11.9.11          יו"ר הועדה המחוזית: יעיר הועדה המקומית          חינוך יערי          20347          ניהול ועדת עירון</p>	<p>ועדה מקומית עירון          הפקדת תכנית מס' ענ/מק/1206          הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית          בשיחה 20/10/11 ביום 31.10.11          יו"ר ועדה מקומית עירון</p>
<p>חודעה על אישור תכנית מס' ענ/מק/1206          מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____          מיום _____</p>	<p>חודעה על הפקדת תכנית מס' ענ/מק/1206          מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____          מיום _____</p>

## דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 12 גוש 20424, הנמצאת בצד הדרום מערבי בעיר אום אל פחם מערבה לדרך דרך מס" 65 " ואדי עארה " .

בתכנית אנו מצעים חלוקה חדשה למגרשים ללא הסכמת הבעלים , ניווד , הגלדת שטחי ציבור והקטנת קו בנין כדי לצור בסיס חוקי לרישוי בנינים קיימים .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי סיווג התוכנית**

**חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 12  
בגוש 20424**

**שם התוכנית**

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

ענ/מק/1206

**מספר התוכנית**

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

**שלב**

**1.3 מהדורות**

**2 מספר מהדורה בשלב**

**תאריך עדכון המהדורה 13-10-2011**

• תוכנית מפורטת

**סוג התוכנית**

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית**

• ועדה מקומית

• 62א(א) סעיף קטן 1 + 3 + 4.

**לפי סעיף בחוק**

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**היתרים או הרשאות**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית

**סוג איחוד וחלוקה**

• לא

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון

713600 קואורדינטה X  
211350 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אוס אל פחם בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

נפה חדרה  
יישוב א.א.פחם

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
אלביאר  
-----  
-----

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20424	• מוסדר	• חלק מהגוש	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/299	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/01/1963	989	כפיפות לענין שימושים וזכויות בניה לתכנית ג/400.	• שינוי	ג/400
6/04/2009	5939	כפיפות לענין שימושים וזכויות בניה לתכנית ענ/299	• שינוי	ענ/299

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית עירון	פארוק יחיאל אדריכל	5-10-2011	ל"ר	19	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית עירון	פארוק יחיאל אדריכל	5-10-2011	1	ל"ר	1/500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית עירון	עומר מטר	5-10-2011	ל"ר	12	ל"ר	• מחייב	טבלאות הקצאה ואזון

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתוכנית, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתוכנית, יגברו המסמכים המחייבים לתוכנית.**

**1.8 בעלי עניין בעלי איוות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר		04-6319333	0503132042		שכ' אלביאר 30010 פתם א.א.		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עלי יוסף ביראת	לי"ר

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6319333	0503132042		30010 פתם א.א. שכ' אלביאר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	2144466	יוסף ביראת	לי"ר
	046319314	04-6098000		30010 פתם א.א.		עיריית א.א.פתם	עיריית א.א.פתם	לי"ר		עיריית א.א.פתם	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0503138042	לי"ר	שכ' אלביאר				2144466	2144466	יוסף אסעד עיסא בוויראת	לי"ר
			לי"ר	שכ' אלביאר				3098699	3098699	מנאוויר אסעד עיסא בוויראת	לי"ר
			04-8565335	רח' לפו 88 מיקוד: 33413						רשות הפתוח	לי"ר
	046319314		04-6098000	30010 פתם א.א.		עיריית א.א.פתם	עיריית א.א.פתם	לי"ר	לי"ר	עיריית א.א.פתם	לי"ר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רש'	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
farukareh@gmail.com	046319333	0502044269	046319333	30010 פתם א.א. 559 ת.ד.			108767	25848862	פארוק יחיא מחאמיד	אדריכל
am1285@gmail.com	04-6113312	0523350936	04-6113312	30010 פתם א.א. 3325 ת.ד.			1285	066394800	עלי מנאסרה	מודד
yashmennt@bezeqint.net	04-6702370	0509411834	04-6702606	16910 דבוריה 927 ת.ד.			703	56335037	עומר מטר	שמאי

מעמאר אדריכלים - פארוק יחיא  
תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

13/10/2011

עמוד 7 מתוך 20

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- הסדרת החלוקה והחזקה בין הבעלים .
- יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים .
- ניווד והגדלת שטחים לצרכי ציבור .
- שינוי בקו בנין למבנים קיימים .
- הקטנת קו בנין .
- שינוי בהוראות בינוי .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	3371.76		+1018.08	2353.68	מ"ר	מגורים ב
צפיפות נטו 3 יחיד לדונם .	14		+4	10 יחיד	מסי יחיד	
					מ"ר	דזור מיוחד
					מסי יחיד	
צפיפות נטו 3 יחיד לדונם .	4125		-1018.08	5539	מ"ר	מגורים עם חזית מסחרית
	12		-4	16 יחיד	מסי יחיד	

הערה נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצבה מאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זלפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – 'זכויות והוראות בניה – מצב מוצע' (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעדי מגורים ב'
	1,2,4	
	3,5,6	
	200-202	
	10-11	
	100	
	101	
	102	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרי 5767 הנמסר בטבלת זו - יגבר התשרי על הוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
19.76	מגורים ב'	13.79	אזור מגורים א'
17.40	מגורים עם חזית מסחרית	23.37	אזור מגורים עם חזית מסחרית
36.08	קרקע חקלאית	38.02	אזור חקלאי
18.64	דרך מאושרת	18.64	דרך מאושרת
7.57	ש.צ.פ	5.63	ש.צ.פ
0.38	דרך משולבת	0.38	דרך משולבת
0.14	שביל	0.14	שביל להולכי רגל
100	סה"כ	100	סה"כ
	23697		23697



## 4 יעדי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבור פתוח</b>	
4.1.1	שימושים	
.א	תיאסר כל בניה למעט מתקני גן , מתקני משחקים והעברת קווי תשתית.	
4.1.2	הוראות	
	הוראות כלליות של תכנית ענ/299 לגבי שטח ציבורי פתוח חלות על תכנית זו .	
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית מותרת להולכי רגל , רכב חירום וכניסת רכב לחנייה רחוב מזערי מותר 6.0 מטר , שיפוע מותר עד 15%	
	הוראות : הוראות כלליות של תכנית ענ/299 לגבי דרך משולבת חלות על תכנית זו .	4.2.2
<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
4.3.1	שימושים : שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיטון וחניה.	
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב - על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.	
4.3.2	הוראות : הוראות כלליות של תכנית ענ/299 לגבי דרך חלות על תכנית זו .	
<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בעל חזית מסחרית</b>	
4.4.1	שימושים	
	א. מסחר קמעונאי בקומת קרקע במקומות המותרים לכך ומצוינים בתשריט כחזית מסחרית, מותנה בסידור חניה ע"פי התקן הנדרש ובגבול המגרש.	
	ב. במסחרמגורים בשאר הקומות	
4.4.2	הוראות	
	הוראות : הוראות כלליות של תכנית ענ/299 לגבי מגורים עם חזית מסחרית חלות על תכנית זו.	

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
4.5.1	שימושים	
	מגורים בלבד.	
4.5.2	<b>הוראות</b>	
		הוראות כלליות של תכנית ענ/299 לגבי מגורים א' חלות על תכנית זו.
<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>	
4.1.1	שימושים	
	דרך המיזערת למעבר הולכי רגל + תשתיות בלבד.	
4.6.2	<b>הוראות</b>	
		הוראות כלליות של תכנית ענ/299 לגבי שביל להולכי רגל חלות על תכנית זו.
<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	
4.7.1	שימושים	
	קרקע חקלאית ע"פ ענ/299 : לא תותר הקמת מבנים חקלאיים באזור חקלאי בתחום תכנית זו . קרקע חקלאית ע"פ ג/400 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• מתקנים להספקת מים וחשמל , מתקני ביוב וכו' .</li> <li>• מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות אקסטינסיבית באישור הועדה המחוזית .</li> <li>• מחצבות ומתקני מחצבות , בריכות לאווי מלח באישור הועדה המחוזית .</li> <li>• כבשני סיד בהתאם לחלק ח' סעיף 2 .</li> <li>• משקים לגדול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5 דונם באישור הועדה המחוזית .</li> <li>• בנינים אחרים , באישור הועדה המחוזית</li> </ul>	
4.7.2	<b>הוראות</b>	
		הוראות כלליות של תכנית ענ/299 לגבי קרקע חקלאית חלות על תכנית זו .
		הוראות כלליות של תכנית ג/400 לגבי אזור חקלאי חלות על תכנית זו .

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מחמת לבניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
	צנדי- צנדי- שמאלי	צנדי- ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	שטח שירות	שטח עיקרי				שטח שירות	שטח עיקרי		
3	3	3	4	מק.3 מעל עמודים	8.5	40	3	5	102	1786.02	157.59	367.71	1260.72	1751	1	מגורים כ'			
3	3	3	4	מק.3 מעל עמודים	8.5	40	3	3	102	1020	90	210	720	1000	2				
3	3	3	4	מק.3 מעל עמודים	8.5	40	3	6	102	1970.64	173.88	405.72	1391.04	1932	4				
4	4	4	5	מק.3 מעל עמודים	12	40	3	4	130	1861.60	128.88	300.72	1432	1432	3	מגורים בעל חיות מסחרית			
4	4	4	5	מק.3 מעל עמודים	12	40	3	3	130	1171.3	81.09	189.21	901	901	5				
4	4	4	5	מק.3 מעל עמודים	12	40	3	5	130	2329.6	161.28	376.32	1792	1792	6				

\* משטחי שירות בלבד, למטרת שירות.

**6. הוראות נוספות****6.1 דרכים וחניות**

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.2 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 10-12, 100-102, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

מעמאר אדריכלים - פארוק יחיא

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

13/10/2011

עמוד 13 מתוך 20

בשטח בנוי	-	20.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.  
<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

## 6.5. איסור בניה בתחום הדרך

לא ייבנה כל מבנה בתחומי הדרך, וכל מבנה הנמצא בתחומי דרך ביום אישור תכנית זו מיועד להריסה.

## 6.6. 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

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.  
<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

מעמאר אדריכלים - פארוק יחיא

13/10/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 20

<b>6.7. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות</b>	
א.	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
ב.	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
ג.	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

<b>6.8. ביוב</b>	
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית	

<b>6.9. הספקת מים</b>	
מערכות המים תמוקמנה במדרכה בצד הכביש, בצד הנגדי למיקום קווי התקשורת.	
<u>באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפופות להוראות משרד הפנים (מכבי אש</u>	

<b>6.10. סעיף "סילוק פסולת עפר ובניה"</b>	
(1)	לא יאושר היתר אלא לפי נהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
(1.1)	קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
(1.2)	הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות 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 הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
(3)	<u>חציבה ומילוי</u> 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.
(4)	הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. <u>עבודות שאינן טעונות היתר</u> נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.11 מעליות**

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל –

**6.12 סטיה ניכרת**

כל [ (השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב –

**6.13 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.14 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.15 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.16 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.



**6.17 ניקוז משמר נגר**

מערכת הניקוז תהיה בהתאם לנספח הניקוז המאושר .

- ניקוז משמר נגר :-

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :  
במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים 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, 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 עוצמת 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 ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .

**6.18 רישוי בניינים קיימים :**

- א. קוי בנין לבניינים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט .
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בנייה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק .
- ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תכנית זו .  
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים .

**6.19 מבנים להריסה**

- מבנים הבנויים ללא היתר בשטחים ציבוריים ו/או לשטחים המיועדים לדרכים מסומנים להריסה והם יהרסו ע"י הועדה 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

**6.20 תנאים למתן היתר בניה.**

- א. הפקעת שטחי הציבור המסומנות בתכנית ורישום בפועל ( העברת בעלות ) ע"ש הרשות המקומית .
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד חדשות יהיה סלילת דרך הגישה לשכונה .
- ג. תנאים למתן היתר בניה למבנים קיימים ללא היתר .
- כל מבנה קיים חייב בהיתר בניה כחוק .

- מבנים קיימים ללא היתר בניה עד לתאריך הפקדת התכנית, חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית
- 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. בניינים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו.

- בניינים קיימים אך החורגים במרווחים הצדיים, והאחורי רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלבת בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
- בניינים קיימים על יותר מחלקה אחת המיועדת לבנייה עפ"י תכנית זאת רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי איחוד / חלוקה מחדש למתחם המוגבל בין ייעודיים שונים ו/או חלקות רשומות.

א. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 4 אישור תשריט חלוקה.

ב. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח 1,2, הריסת סככה שחורגת לתחום ש.פ.פ.

## 6.21 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) 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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) 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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

## 6.22 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. \_\_\_\_\_.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה".

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

אם לאחר אישור התוכנית

**8. חתימות**

שם:			מגיש התוכנית
תאריך:			
שם: אדר"פ ארוק יחיא			עורך התוכנית
תאריך:	מספר רש": 108767		
שם: עיריית א.א.פחם עלי יוסף בוראת			יזם בפועל
תאריך:	מספר תאגיד:		
שם:			בעל עניין בקרקע
תאריך:	תאגיד:		
שם:			בעל עניין בקרקע
תאריך:	תאגיד:		

מעמאר אדריכלים  
פארוק יחיא מחאמיד  
מס' רש" 108767

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה **מחאמיד פארוק יחיא**, מספר זהות **025848862**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ענ/מק/1206 ששמה "חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 12 בגוש 20424" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 108767.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. עלי מנאסרה – מודד מוסמך שערך מפה מצבית למצב הקיים.  
 ב. עומר מטר – שמאי מקרקעין – שערך טבלאות הקצאה ואיזון
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מעמאן אדריכלים  
 פארוק יחיא מחאמיד  
 מס' רש" 108767

13-10-2011

חתימת המצהיר

תאריך

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

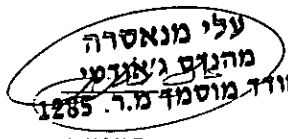
מספר התוכנית : **ענ/מק/1206**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

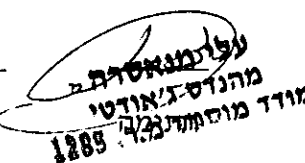
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 21.8.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>18.10.2011</u>		<u>1285</u>	<u>עלי מנאסרה</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 21.8.2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>18.10.2011</u>		<u>1285</u>	<u>עלי מנאסרה</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה **עומר מטר**, מספר זהות **56335037**,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' **ענ/מק/1206** ששמה **חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 12 בגוש 20424** (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום **שמאות מקרקעין** ויש בידי תעודה מטעם מועצת שמאי מקרקעין שמספרה הוא **703**.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים של טבלאות ההקצאה והאיזון בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שמאי  
מקרקעין  
עומר מטר

15/10/2011

חתימת המצהיר

תאריך