

מחוז חיפה



מרחב תכנון מקומי "עירון"

תחום שיפוט מוניציפלי "עירית א.א.פחם"

תכנית מס' ענ/301 "עין אלוסטה"

א.א.פחם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' _____

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' _____ מיזם _____

הנדן שרון _____

מבדקת _____

מחצית עונת עירון _____

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 301/pc

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.9.10 לאשר את התכנית.

מנהל מחוז התכנון _____

יו"ר הועדה המחוזית _____

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז חיפה

23.02.2012

נתקבל

תיק מס' _____

מהנדס ארי קרבסקי

ת.ל.מ. מנהלים בע"מ

התכנית פאוור ל בנייה

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

ביום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 301/pc

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5883

ביום 17.12.08

דברי הסבר לתכנית :

שטח התכנית ענן 301 "עין אלווסטה" הוא כ 916 דונם, מיקום התכנית הוא בחלק הדרום-מזרחי של העיר אום אל פחם. שטח התכנית כולל בתוכו חלק מהשכונות הצפופות הקיימות במרכז העיר ומשתרע דרומה ומזרחה ומגיע לאזורים מאוכלסים פחות ולאזורים ללא בנייה כמעט עד לקו הירוק במזרח. הבעלות על הקרקע היא בעיקר בעלות פרטית, לכן לפי דעתי, האכלוס בשנת היעד יהיה בין 60% עד ל 65% כי לא תהיה שליטה על השימוש בקרקע פרטית לצורכי בנייה ויש להניח כי חלק מבעלי הקרקע באזור ישמור את הקרקע כקרקע רזרבית להתפתחות בעתיד, וגם לפי המגמה שנראית בשטח הבנייה באזור תהיה פחות צפופה והאזור ישמש כאזור בנה ביתך.

פרק 1

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ענן 301 "עין אלווסטה", שינוי לתכנית מתאר גלילית גו 400 ו גו 470.

1.2 מקום התוכנית :

בעיר אום אל פחם בחלק הדרום מזרחי של מרכז העיר.

קואורדינטות	מזרח : 213/500	צפון : 164/500
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
20343	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69	61, 62, 63
20406	64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90	52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 91, 61, 62, 63, 91
20408	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54	1, 35, 46, 52
20409	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	1, 11, 12, 13, 102, 103, 109

חלקות שלמות	חלקי חלקות
-------------	------------

54,53,51,48	,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1 ,29,28,27,26,25,14,13,12 ,37,36,35,34,33,32,31,30 ,45,44,43,42,41,40,39,38 60,59,58,47,46	20410
111,110,109,91,90,89		20417
35,34		20419
	,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1 ,19,18,17,16,15,14,13,12 ,27,26,25,24,23,22,21,20 ,35,34,33,32,31,30,29,28 ,43,42,41,40,39,38,37,36 47,46,45,44	20434 (בשלמות)
16,14	15	20455

1.3 שטח התוכנית: 916 דונם (מדוד בצורה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

יזם התוכנית: עיריית אום אל פחם טל: 04-6312575.

מגיש התוכנית: עיריית אום אל פחם טל: 04-6312575.

עורך התוכנית: סמיר סעד – ארכיטקט ומתכנן ערים מס' רשיון 35141, ת.ד. 2500 נצרת 16124 טל: 04-6565530 פקס: 04-6467066.

יועץ תחבורה: ח'ליל פאהום – מהנדס ויועץ תחבורה – רח' הבנקים 14 ת.ד. 33717, חיפה – 31336 טל: 04-8233174, 04-8233173.

יועץ נוף: דוד אלחנתי – אדריכלות נוף – קיבוץ רמות מנשה 19245

טל: 04-9895705/06 פקס: 04-9895707

יועץ ביוב וניקוז: תל"מ אדי קרבסקי – מהנדס יועץ מים וביוב.

רח' היוזמה 3, טירת הכרמל.

טל: 04-8509595 פקס: 04-8509596.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות גו400 ו גו470, , ענ/457, ענ/508, ענ/522, ענ/533, המאושרות ובכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים:

א. תקנון בן 19 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תחבורה – מסמך מנחה.

ד. נספח נוף – מסמך מנחה.

ה. נספח ביוב וניקוז – מסמך מנחה.

ו. פרוגרמה כמותית – מסמך מנחה.

ז. נספח לחישוב שצ"פים ואב"צים – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
1/3/96	הכנה
20/4/2002	עדכון 1
14/6/2002	עדכון 2
24/02/03	עדכון 3
13/05/03	עדכון 4
06/01/05	עדכון 5
7/03/05	עדכון 6
17/02/2007	עדכון 7
15/04/2007	עדכון 8
25/06/2007	עדכון 9
02/07/2007	עדכון 10
30/07/2007	עדכון 11
11/04/2008	עדכון 12
1/08/2008	עדכון 13
13/05/2010	עדכון 14
3/03/2011	עדכון 15
15/11/2011	עדכון 16

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

1-9 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2-9 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע.
3-9 גבול מתחם	קו אפור מקוטע.
4-9 גבול גוש	קו ירוק משונן
5-9 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רצוף ומספר בתוך עיגול
6-9 אזור מגורים א	צבע צהוב בהיר
7-9 אזור מגורים רגיל (לפי ג/470)	צבע כתום.
8-9 שטח לבנייני ציבור	צבע חום מותחם.
9-9 שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק.
10-9 שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק בהיר.
11-9 שטח לבית עלמין	צבע צהוב מקווקוו בירוק.
12-9 מוסד ציבורי פרטי	צבע כתום מותחם בחום.
13-9 מתחם ש.צ.פ. משולב א.ב.צ.	צבע חום עם משבצת ירוק.
14-9 דרך קיימת/מאושרת	צבע חום בהיר.
15-9 דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך קיימת	צבע אדום.
16-9 דרך משולבת	צבע ירוק מפוספס באדום.
17-9 שביל	צבע ירוק כהה.
18-9 שטח לתניה	צבע אדום עם קווקוו אלכסוני באפור.
19-9 שטח למתקנים הנדסיים	צבע סגול בהיר.
20-9 שילוב יעודים (מסחר - מגורים א)	שילוב אלכסוני של כתום בהיר - אפור.
21-9 שילוב יעודים (משרדים - מגורים א)	שילוב אלכסוני של כתום בהיר - סגול.
22-9 שילוב יעודים (מסחר - משרדים)	שילוב אלכסוני של סגול ואפור.
23-9 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שילוב אלכסוני של חום וירוק בהיר.
24-9 חזית מסחרית	קו סגול עבה.
25-9 ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך.
26-9 ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניין מינימלי (קדמי).
27-9 ספרה ברבע התחתון של המעגל	רוחב הדרך.
28-9 מבנה להריסה	צבע צהוב.
29-9 יער נטע אדם קיים	משבצת קווים אלכסוניים בצבע ירוק.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		הייעוד
באחוזים	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	
47.81%	438.00	--	--	מגורים "א"
13.21%	121.00	18.92%	173.3	מגורים רגיל (לפי ג/470)
0.70%	6.45	--	--	מגורים "א" + מסחר
0.09%	0.84	--	--	מגורים "א" + משרדים
1.90%	17.42	--	--	משרדים + מסחר
7.02%	64.28	5.81%	53.22	שטח לבנייני ציבור
0.19%	1.73	0.19%	1.73	מוסד ציבורי פרטי
1.09%	10.00	60.50%	554.22	שטח חקלאי
--	--	2.03%	18.61	יער נטע אדם קיים
5.37%	49.20	0.03%	0.32	ש.צ.פ.
0.45%	4.15	--	--	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.62%	14.80	--	--	בית קברות
0.09%	0.80	0.09%	0.80	מתקנים הנדסיים
20.46%	187.33	12.43%	113.8	דרכים
100%	916	100%	916	סה"כ

פרק 2

מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: תכנון הקטע האורבני המותחם בקו כחול בתשריט, קטע שבחלקו חופף לשטח הבנוי של העיר, ושינוי יעוד של חלק מהקרקע שבתחום התכנית מקרקע חקלאית ליעודים שלהלן:

- מגורים
- שטחים למבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים והסדרת מאגר צירים עבור הולכי רגל.
- תכנון מחדש של מערכת הדרכים בחלק הבנוי והתווית דרכים ודרכי גישה חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים.
- הסדרת פתרונות תחבורה לקטעים הבנויים והחדשים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

סה"כ שטח התוכנית – 916 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שימוש עיקרי 90 %			+347400	155970	מ"ר	מגורים א'
	2190 יח"ד	605 יח"ד	+ 2190 יח"ד	605	מס' יח"ד	
שימוש עיקרי 90 %			+ 5805	0	מ"ר	אזור מסחר ומגורים
	32 יח"ד		+ 32 יח"ד	0	מס' יח"ד	
שימוש עיקרי 90 %			+756	0	מ"ר	אזור מגורים
	4 יח"ד		+ 4 יח"ד	0	מס' יח"ד	+ משרדים

- סה"כ שטח למגורים הינו 559 דונם :
- מתוכם 438 דונם בתוך מתחמי איחוד וחלוקה ו 121 דונם מחוץ למתחמים .
- סה"כ שטח למגורים ומסחר כ 6.45 דונם בתוך מתחמי איחוד וחלוקה .
- סה"כ שטח למגורים ומשרדים כ 0.84 דונם בתוך מתחמי איחוד וחלוקה .
- סה"כ שטח למוסדות ציבור למיניהם כ 76 דונם.
- סה"כ שטח עיקרי למסחר כ 36 דונם.

פרק 3

הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע וואו בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים א :

באזור מגורים יותרו השימושים הבאים כל עוד לא נקבעו לאזור מסוים הוראות אחרות בתכנית זו או בתכנית מפורטת שתבוא בעקבותיה :

- מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג.
- מעונות לפי סעיף "63א" לחוק.
- שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים וואו בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, ספריות, וכדומה וזאת בתנאים הבאים :

1. השימוש העסקי-מקצועי לא יעלה בשטחו הכולל על השטח המותר לבנייה בקומה אחת, על התכסית המותרת ובדירה המשמשת למגורים לא יותר מ 25% משטח הדירה.
2. השימוש העסקי-מקצועי משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיתידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות.
3. יתקיים תקן החניה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באשור הועדה המקומית.
4. השימוש העסקי-מקצועי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, בויב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות סביבה. שימוש שהותר אך התברר עם הזמן כגורם להפרעות ואינו תואם לתכנית זו יוגדר ע"י הועדה המקומית כשימוש חורג לפי פרק "ז" לחוק ויופסק בהתאם.

ד. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים כגון מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומדים בתנאים 1 עד 4 לעיל, לשימושים כאלה ידרשו גם תנאים נוספים:

1. התאמה לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שירות.
2. כניסות נפרדות לשירות הציבורי ולשירות ולבניין המגורים.
3. הקצאת חלק מתאים משטח המגרש הפנוי מבנייה לשימוש הציבורי. שימוש שהותר אך התברר עם הזמן כגורם להפרעות ואינו תואם לתכנית זו יוגדר ע"י הועדה המקומית כשימוש חורג לפי פרק "ז" לחוק ויופסק בהתאם.

3.1.2 אזור מגורים רגיל (לפי ג/470): אזור המיועד לבניית בתי מגורים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים ו/או מרתף או ארבע קומות ללא קומת עמודים.

3.1.3 שטח למסחר ומגורים א: שילוב יעודים מגורים "א" ומסחר (30% מגורים ו-70% למסחר) באזור תותר בניית מבני מגורים בני שתי קומות מעל קומת קרקע שמשמט למסחר. באזור זה יותר שימושים ציבוריים, ורישום של חלקים ממבנים לשימוש ציבורי ע"ש הרשות המקומית. שימושים אלה ישמשו למטרות ציבוריות כגון ספריות, גני-ילדים, תחנות לבריאות המשפחה וכיו"ב. בשטח זה תותר הקמת חניה תת-קרקעית בתחום המגרש. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום חלקה 48 יהיה הגשת תכנית בינוי על שטח החלקה בשלמות.

3.1.4 שטח למשרדים ומגורים א -: שילוב יעודים מגורים "א" ומשרדים, באזור זה תותר הקמת מבני מגורים משולבים במשרדים, כאשר קומת הקרקע תשמש למשרדים ו/או מסחר.

3.1.5 שטח למסחר ומשרדים: איזור המיועד להקמת מבנים למסחר ועסקים, הבניינים יהיו בני שש קומות מעל קומות מרתף אשר יישמשו לחניה, באזור יותר מסחר מגוון שלא מהווה מטרד סביבתי לשכונות הקרובות, הקומות העליונות ישמשו לבניית משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

3.1.6 שטח לבנייני ציבור -: שטח המיועד לבניית מוסדות ציבור למיניהם, מועדונים שכונתיים, מתנ"סים, תחנות בריאות המשפחה, טיפת חלב, מרפאות למיניהם, וכדו'....

3.1.7 מתחם שצ"פ משולב באב"צ: מיועד לבניית מוסדות ציבור למיניהם, מועדונים שכונתיים, מתנ"סים, תחנות בריאות המשפחה, טיפת חלב, מרפאות למיניהם, וכדו'.... בשטחים משולבים מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, תובטח כניסת כלל הציבור לשטחים הפתוחים גם לאחר שעות הפעילות של מוסדות הציבור. אב"צ מס' 101 יהיה יעוד משולב של שצ"פ ואב"צ לפי יחס של 50%-50%. זכויות הבניה הנדרשות למגרש הציבורי ייגזרו מגודל השטח למבני ציבור 50% משטח המגרש כאמור (והיתרה לשטח ציבורי פתוח).

3.1.8 שטח ציבורי פתוח: שטח המיועד לפעילות בשטחי חוף ותכלול התקנת מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני הצללה, מתקני נופש פעיל וגינון – פרט לאלו לא תותר בניה כלשהי ובכל מקרה לא ימוקמו בשטחי שצ"פ מבנים מכל סוג שהוא.

3.1.9 שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור: שטח המיועד להקמת גן ציבורי שיכלול שטח למתקני משחק ולהקמת בניין ציבורי שישמש כמועדון שכונתי ו/או כל יעוד ציבורי אחר שישירת לשירות ולרווחת תושבי השכונה.

3.1.10 בית קברות: שטח המיועד לבית קברות. בתחום שטח זה תתאפשר לכל היותר ביצוע גידור ותיחום השטח ולא תותר קבורה נוספת ו/או בניית מתקנים חדשים ו/או הרחבת השטח מעבר לשטחי הקבורה הנוכחיים.

3.1.11 שטח למתקנים הנדסיים: שטח המיועד לבניית והצבת מתקנים הנדסיים למיניהם.

3.1.12 דרך: שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב – על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.

א. **דרך משולבת:** שטח המיועד למעבר הולכי רגל ולכניסת רכב לחניה.

ב. **שביל** : דרך המיועדת למעבר הולכי רגל בלבד, לא תותר תנועה מוטורית כלשהי בדרך להולכי רגל.

3.1.13 חזית מסחרית:-- במגרשים בעלי חזית מסחרית ניתן להשתמש בקומת הקרקע למטרות מסחר שכונתי קמעונאי כמו חנויות מכולת, מספרות, בתי קפה, דואר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים למיניהם.

3.1.14 מוסד ציבורי פרטי:-- (לפי תכנית ענ/457):-- שטח המיועד להקמת מבנים לשימוש ציבורי פרטי שכונתי, כלל עירוני ואזורי. היתרי בניה יוצאו למבנים המיועדים למטרות דלעיל ובכפוף להוראות התכנית (ענ/457) מבחינת קווי בנין, אחוזי בניה מס' קומות ומרווחים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

מס' יחיד לדגם	צפיפות נטו מספר יחיד למגרש	גובה בניין מקסימלי	אחוזי בניה מקסימליים *										האזור		
			מספר קומות	מספר קומות	סה"כ	לביסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי		צדדי	
4	2	10 מ'	2 ק' + ק'	100%	33%	10%	90%	-	100%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400	מגורים "א"
בהתאם לתכנית מס' 470/ג המאושרת *															
4	2	10 מ'	ק' + ק' מסחר	30% מגורים 70% מסחר	33%	10%	90%	70%	100%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	500	מסחר + מגורים "א"
4	2	10 מ'	ק' + ק' מסחר	100%	33%	10%	90%	-	100%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	500	משרדים + מגור ים "א"
-	-	24 מ'	6 קומות מעל מרתמי תנייה	300%	50%	100%	200%	-	300%	5 מ' או לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	5 מ'	1000	שטח למסחר ומשרדים
-	-	12 מ'	3 קומות תנייה	120%	40%	30%	90%	-	120%	5 מ' או לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	5 מ'	500	שטח לבנייני ציבור
-	-	10 מ'	2 קומות	50%	25%	10%	40%	-	50%	5 מ' או לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	5 מ'	500	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
-	-	12 מ'	3 קומות	120%	40%	30%	90%	-	120%	5 מ' או לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	5 מ'	500	מתחם שצ"פ משולב באצ"צ
-	-	5 מ'	קומה אחת	40%	20%	10%	30%	20%	20%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	500	מתקנים תעסוקיים
בהתאם לתכנית מס' 457/ג המאושרת															
גובה המבנים במגרשים הצמודים לאורך דרך הפטרוולים יהיה עד 2.0 מ' מתחת למפלס הכביש.															

פרק 4

הוראות נוספות:

4.1 הוראות ארכיטקטוניות:-

א. באזור מגורים, תשתיות כגון דודי שמש, מיכלי מים, מדחסים ומנועים המונחים על גג המבנה ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים, מתן תעודת גמר "טופס 4" מותנה בהשלמת עבודות גמר ופיתוח, לא תותר בניית סככות פת לחנייה ו/או למטרות אחרות.

ב. באזור מסחר ומשרדים, תנאי לקבלת היתר בנייה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, מתן תעודת גמר "טופס 4" מותנה בביצוע עבודות גמר ותשתיות.

ג. פיתוח – הנחיות לפיתוח כבישים ומגרשים ובכלל זה הנחיות לחציבה, קביעת מפלסים ודירוג מגרשים – על פי הנחיית הנספח הנופי.

ד. הגובה המירבי של המבנים בתחום השטחים המיועדים לבניה הממוקמים במפלס נמוך מדרך הפטרולים (דרומית לתכנית), יהיה עד 2.0 מ' מתחת למפלס הכביש.

4.2 - תשתיות:

כללי :-

קווי חשמל בתחום שטחים חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד. בתנאים מסוימים, בשטח מובנה, ככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ו/או תנאי טופוגרפיה, תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.2.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.2.2 ניקוז ומי נגר עילי :-

- ניקוז משמר הנגר:

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,
 - 1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 1.2. 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.
 - 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5. 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.

4.2.3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4.2.4. חשמל:

קווי חשמל בתחום שטחי בניה חדשים יהיו תת-קרקעיים. בתנאים מסוימים, בשטח מבונה וככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ו/או תנאי טופוגרפיה, תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הועדה המקומית.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתל עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאתר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

4.2.5 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בניה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים ואו על מדרכות בואדיות ואו בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה (מקום שפך מותר), או למקום שתואם ואושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית. בנוסף, 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 המשוערכת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנייה 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 מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

חובת גריסה :-

כאמור בסעיף 8.4.1 לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה.

חציבה ומילוי :-

ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי כמפורט כמפורט בסעיף 8.3 לתכנית אב לטיפול בפסולת יבשה במחוז חיפה.

4.3 חומרי חפירה ומילוי:

סעיף "סילוק פסולת עפר ובניה"

4.3.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

4.3.2 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

4.3.3 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).

4.3.4 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.

4.3.5 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

4.3.6 חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4.3.7 עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

4.4 עתיקות:

- המקרקעין שבתכנית המצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרו ויחולו עליהם ההוראות הבאות:-
- א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
 - ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 - ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

פרק 5

הוראות מיוחדות

5.1 מידתיות בהפקעות שטחים :-

במידה ובעלי הזכויות במקרקעין מופקעים אינם מפוצים במסגרת האיחוד והחלוקה והקצאת זכויות, שמורה להם הזכות לתבוע פיצויים, ככל שייראו לנכון, בהתאם להסדר הקבוע בחוק.

5.1.2 שינויים בהתוויית דרכים ושטחי ציבור :-

תכנית זו לא תבטל דרכים ושטחי ציבור מאושרים, הם יסומנו עפ"י התכנון המאושר. שינויים מבוקשים שאינם בעלי משמעות מהותית במערכת הדרכים השלדית יידחו ויותר במסגרת תכנון מפורט בשלב מאוחר יותר.

5.1.3 אפיון שצ"פים :-

השצ"פים לאורך דרך הפטרולים יאופיינו הן מבחינת נטיעות וגינון עפ"י המפורט בנספח הנופי.

5.1.4 הנחיות לאב"צ 109 :-

חלקות 9, 15, 14 ייכללו בתחום מתחם אחד לאיחוד וחלוקה שבתחומו יאוטר מיקום חלופי לאב"צ צ-109, כאשר שטח האתר ייועד בתכנית האיחוד וחלוקה למגורים.

5.2 הפקעות :-

השטחים המיועדים על פי התכנית לצורכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

5.3 רישום :-

- 5.3.1 תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
- 5.3.2 בשטחים משולבים הכוללים שימושים ציבוריים במבני מגורים ואו מגורים משולבים הכוללים שימושים ציבוריים, החלקים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ כל דין.

5.4 תנאים לביצוע התכנית:-

- 5.4.1 לא תותר בנייה בתחום התכנית מעבר ל-67% מקיבולת יח"ד ללא ביצוע מחלוף לצומת 65 או מציאת פתרון תחבורתי אחר שיאושר ע"י משרד התחבורה והגופים הנוגעים בדבר.
- 5.4.2 מתן היתרי בניה לקיבולת שבין 54%-67% מ- יח"ד בתכנית יהיה בכפוף להוספת נתיב נסיעה אחד בכל כיוון (ממזרח למערב) לנסיעה ישרה ונתיב נוסף לפניה שמאלה כשבאים מכיוון מזרח.

5.5 תנאים למתן היתרי בניה:

- 5.5.1 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות פיתוח כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל וחלוקת הקרקע בהתאם למתחמים השונים באישור הועדה המקומית.
- 5.5.2 תנאי להוצאת היתרי בניה במבנים המשלבים פונקציות ציבוריות יהיה הכנת תכנית בינוי שמציגה מימוש מלא של אחוזי הבנייה.
- 5.5.3 תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הצגת מימוש מלא קיבולת הבניה בתחום המגרש נשוא ההיתר במ"ר וביח"ד, תכנית להעמדת הבניין ביחס לגבולות המגרש, סוג יסודות הבניה (תאימות הביסוס לקיבולת הבניה הסופית האפשרית עפ"י התכנית), ציון חומרי הגמר בתקרות/גגות הבניין וכיו"ב.
- פרטי הבינוי המוצגים והגמר מבטיחים ניצול מלא הקיבולת (בעת הוספת בניה/ יח"ד) בבקשה הראשונית. כל סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעי' 19(2) בתקנות התכנון והבניה.
- 5.5.4 סיום ביצוע מטי"ש עין שמר וחיבור השכונות (בתכניות) לקו מאסף עירון.
- 5.5.5 אישור תכניות הנדסיות מפורטות הכוללות תשתית מים ע"י משרד הבריאות.
- 5.5.6 אישור התכנון הנופי של קווי הביוב המאספים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 5.5.7 רישום השטחים המוצעים לצרכי ציבור בתכנית ע"י הרשות המקומית.
- 5.5.8 במגרשים ציבוריים חדשים, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש. במקומות בהם המגרשים הציבוריים צמודים לשצ"פ מוצע, תכנית הבינוי תכלול את שטח שני הייעודים ותציג טיפול נופי בשצ"פ בהתאם לנספח הנופי.
- 5.5.9 תנאי למתן טופס 4 למגרשים הציבוריים הצמודים לשצ"פים יהיה השלמת עבודות פיתוח המגרש והגינון הנופי בהתאם לתכנית הבינוי ולנספח הנופי.
- 5.5.10 תנאי להיתרי בניה למבנים באגן ביוב א' - השלמת מאסף עין מררה.
- 5.5.11 תנאי להיתרי בניה למבנים באגן ביוב ב' - א. ביצוע מאסף מזרחי בקוטר 200 מ"מ.
ב. מעבר למימוש 67% מהיקפי הבניה באגן ב' יהיה צורך בשדרוג מאסף מס' 8 מ-200 מ"מ ל-300 מ"מ.
ג. הפעלת מטי"ש עין שמר.
- 5.5.12 תנאי להוצאת היתר בניה בתחום חלקה 48 בגוש 20343 יהיה הגשת תכנית בינוי על שטח החלקה בשלמות אשר תכלול הוראות והנחיות בנושאי בינוי ועיצוב חזיתות, השתלבות בסביבה מבחינת חתכי אורך ורוחב, גובה בניה, חומרי גמר, הוראות לחניה תת-קרקעית.
- 5.5.13 תנאי להוצאת היתר בניה בתחום צ-פ מס' 101 (גוש 20243 - ח"ח 1+9), הינו הגשת תכנית בינוי לשטח המגרש שתטפל בנושא עיצוב ותכנון חזית חמישית, שימור עצי הזית ושילובם בתכנון המתחם כולל סימון העצים עפ"י מדידה עדכנית. אתר זה ישמש לפונקציות ציבוריות רובעיות.
- 5.5.14 בתכנית הבינוי שתוגש בעת הגשת היתר בניה בתחום השטח למבני ציבור מס' צ-112 תתוכנן גישה לרכב למבני המגורים הבנויים מצפון למגרש הציבורי, עד הגבול עם חלקה 38.
- 5.5.15 תנאי למתן היתר בניה בחלקות הסמוכות לחלקת המעיין (חלקה 34 בגוש 20434 - מעיין "עין אל-נבי") יהיה איתור המעיין (פיסית) וגידורו ורישום זיקת ההנאה לזכות מעבר לאתר זה בלשכת רישום המקרקעין.
- 5.5.16 הרשות המקומית אינה מוסמכת להיתר/לאסור בניה עפ"י סיכומים והסכמות קודמות בינה לבין בעלי הקרקעות בתחום התכנית. הסכמות כאמור, ככל שניתנו אינם מחייבים את מוסדות התכנון.
- 5.5.17 חלוקות מוסכמות, ככל שקיימות, אינן מחייבות את מוסדות התכנון, לאחר אישורה של תכנית זו, יהיה ניתן לאשר ולרשום חלוקות בין בעלי הזכויות בכפוף לעמידה בהוראות התכנית ובהוראות החוק.

5.5.18 תנאי למתן היתרי בניה לבניה חדשה ואו לתוספת בניה למבנים החורגים לתחום הדרך, יהיה הריסת חלק המבנה החורג. במידה ומדובר במבנים הבנויים עפ"י היתר כדון, ינהגו במבנים כאלה כקבוע בהוראות סעיף 178-187 לחוק התכנון והבניה.

5.6 איחוד וחלוקה :-

5.6.1 בחלקות רישום מקוריות ששטחן עולה על 1 דונם לא יוצא היתר בנייה ללא תשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה המקומית.

5.6.2 לכל מגרש בתשריט החלוקה תהיה גישה בדרך שרוחבה לא יקטן מ 4 מ'.

5.6.3 דרכים פנימיות ושטחי חנייה בחלוקות כנ"ל יוכלו להיות משותפים או פרטיים באישור הראשות המקומית ושטחם לא יקטין את זכויות הבנייה.

5.6.4 השטחים למבני ציבור שאינם מיועדים למימוש בטווח הבינוני (מימוש 75% מהקיבולת), יפותחו, עד למימושם, כשצ"פים לשימוש תושבי השכונה.

5.6.5 המתחם המסחרי הסמוך לכביש הפטרולים (כולל השצ"פ) יהיה מתחם לאיחוד

וחלוקה. במתחם זה תשמר האחידות של השצ"פ כיחידה אחת.

1. תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם זה הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם בכללותו כולל השטח הציבורי הפתוח, התכנית תגדיר את זכויות הבנייה ואופי הבינוי.

2. התכנית תכלול נספח בינוי ונספח נוף. המראים את אופן השתלבות הבינוי ביחס למפלסי הקרקע ופתרונות נופיים להקטנת הפגיעה החזותית והסביבתית.

3. קבלת חו"ד היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.

5.6.6 גבולות מתחמים לאיחוד וחלוקה לא יכללו שטחים מאושרים למגורים בתכנית ג/470 המאושר.

5.6.7 מתחם מס' S, יהיה מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש שבתחומו יאוחר מיקום חלופי לאב"צ מס' צ-109.

5.6.8 תנאי להיתר בניה בתכנית יהיה אישור תכניות בינוי ופיתוח הכוללות חלוקת קרקע, בהתאם למתחמים באישור הוועדה המקומית.

5.6.9 תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית למתחמים השונים.

5.6.10 במתחמים המיועדים למסחר תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי. כמו כן, הבקשה להיתר הבניה תועבר לחו"ד היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.

5.6.11 חלוקות מוסכמות, ככל שקיימות, אינן מחייבות את מוסדות התכנון, לאחר אישורה של תכנית זו, יהיה ניתן לאשר ולרשום חלוקות בין בעלי הזכויות בכפוף לעמידה בהוראות התכנית ובהוראות החוק.

5.6.12 **מתחמים לחלוקה**: במתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה יהיה תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ גבולות המתחמים כפי שסומנו בתשריט התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בגבולות מתחמי האיחוד וחלוקה שבתחום התכנית. כתנאי לביצוע השינוי כאמור על הוועדה המקומית יהיה למלא אחר התנאים הבאים במצטבר :-

א. לא תיווצר הרעה במלאכת האיחוד וחלוקה והאיזון במתחמים גובלים.

ב. לא יהיו שטחים מתחום התכנית שאינם כלולים בתחום מבנים לאיחוד וחלוקה

ג. תתקבל התייחסות מינהל מקרקעי ישראל.

ד. תתקבל חו"ד שמאית ומנומקת שתתייחס למשמעות שינוי הגבולות גם ביחס למתחמים גובלים.

יחד עם האמור, יובהר כי גבולות מתחמים לאיחוד וחלוקה לא יכללו שטחים מאושרים למגורים בתכנית ג/470 המאושרת.

5.7 בניינים קיימים

5.7.1 רישוי מבנים קיימים החורגים מהוראות התוכנית

• מבנים תואמים תוכנית זו - למען הסר ספק, יובהר כי מבנים קיימים ללא היתר התואמים תוכנית זו חייבים בקבלת היתר בנייה כדין.

• מבנים קיימים החורגים מהוראות התוכנית

(א) בסעיף זה, "מבנה קיים באזור לבנייה" - מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד האישור ואשר מצוי באזור המיועד לבנייה על פי התוכנית, ותואם את ייעוד הקרקע שבו הוא נמצא.

(ב) שטחי בנייה - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-מבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו בהתקיים כל התנאים האלה, במצטבר:

(1) הבקשה הינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה כהגדרתו בסעיף קטן (א) שלעיל.

(2) היקף החריגה לא יעלה על 10% מאחוזי הבנייה העיקריים המותרים במגרש בהתאם לתשריט חלוקה שאושר כדין בהתאם להוראות תכנית זו.

(ג) קו בניין צידי או אחורי - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-מבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין קו בניין צידי או אחורי ביחס לגבולות החלקה, ובלבד שהמבנה מתאים לאופי הבנייה בסביבתו, ואין בו משום הפרעה לסביבה.

(ד) מספר קומות ומספר מבנים במגרש - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-מבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תוכנית זו לעניין מספר קומות ומספר מבנים במגרש, ובתנאי שגובה המבנה הקיים וצפיפות הבניה מתאימים לאופי הבנייה בסביבה וכי אין מדובר בחריגה מהותית מהוראות תוכנית זו.

(ה) קו בניין קדמי - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל- "מבנה קיים באזור לבנייה" החורג מהוראות תוכנית זו לעניין קו הבניין הקדמי, ובלבד שמתמלאים כל התנאים הבאים במצטבר:

(1) המבנה (או חלק ממנו), גדרות המגרש, הפיתוח הקיים במגרש נשוא הבקשה אינם חורגים לתחום דרך.

(2) רוב הבניינים הקיימים בסמוך לאותה דרך נמצאים בקו בניין דומה.

(3) המבנה מתאים לאופי הבנייה בסביבתו.

(ו) בקשה להיתר לפי סעיף זה תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום כניסת התוכנית לתוקף. מבנה קיים שלגביו לא הוגשה בקשה להיתר כאמור, לא יחולו עליו הוראות סעיפים א-ה לעיל.

(ז) הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה בהתאם לסמכותה על פי סעיף זה ובלבד שנשלחה הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בחלקה שבה מצוי המבנה, ולכל הבעלים והמחזיקים במקרקעין הגובלים בחלקה שבה מצוי המבנה, ולאחר שנתנה להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניה בתוך פרק זמן סביר.

5.7.2 תוספת בניה במבנים קיימים

- תוספת בניה ל-מבנה קיים באזור לבנייה - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה לתוספת בניה למבנה קיים כאמור החורגת מהוראות תוכנית זו לעניין קווי בניין, ובלבד שהתוספת אינה חורגת מקונטור המבנה הקיים, אין בכך משום חריגה מזכויות הבניה

בהתאם לקבוע בתכנית זו, והמבנה לאחר התוספת, משתלב ומתאים לאופי הבניה בסביבתו.
5.7.3 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5.7.4 חניה:

תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החנייה התשמ"ג 1983.

5.7.5 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5.7.6 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 6

איכות סביבה, נוף וחיזוק מבנים:

6.1 איכות סביבה:

א. בקשה להיתר בניה הכוללת השימושים קניון, מתקני ספורט בריכת שחיה תוגש בליווי אישור של המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה בדבר האמצעים שיינקטו למניעת מפגעים סביבתיים מהפעולה המבוקשת. האישור יוכן על סמך שאלון סביבתי שיוכן על ידי היזם בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. עודפי קרקע ושפכי בניה – אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בניה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים, על מדרכות בואדיות או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה, או למקום שתואם ואושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית.

6.2 נוף:

6.2.1 שטח פתוח במגרשים למבני ציבור (חצרות המגרשים):

א. רצועה ירוקה בחזית – בחזית המגרש תתוכנן, בגבול עם הרחוב (דרך) רצועה "ירוקה" ברוחב מינימאלי של 2 מ'. רצועה זו תגונן באינטנסיביות וינטעו בה עצים בגירים, לכל הפחות, עץ אחד כל 6 מ"א.

ב. צמידות לרחוב – מוצע כי רצועת הגינון תהיה ללא הפרדה (ללא גידור) מן הרחוב. במידה ותידרש גדר סביב מבנה הציבור, מוצע כי הגדר תמוקם בין רצועת הגינון לבין המבנה.

ג. גישה לציבור – השטח הפתוח (החצר) סביב מבנה הציבור יתוכנן כך שתהיה גישה לציבור אליו והוא יהווה חלק מחלל הרחוב.

6.2.2 שטח פתוח במגרשים לבניה למגורים (חצרות המגרשים):

א. רצועה ירוקה בחזית – בחזית המגרש, בגבול הרחוב (הדרך) תתוכנן רצועה "ירוקה" ברוחב מינימאלי של 1.4 מ' נטו רצועה זו תגונן באינטנסיביות וינטעו בה עצים בגירים. לכל הפחות עץ אחד כל 6 מ"ר בממוצע.

ב. מתקני משחק – במגרשים לבניה מעל גודל מסוים (לדוגמה מעל 3 דונם), יתוכנן ויבוצע מתקן משחקים משולב המורכב לפחות מ- 5 אלמנטי משחק.

6.2.3 נוף בדרכים, בדרכים משולבות ובשבילי הולכי רגל:

א. אופי הרחוב – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים) ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון.

ב. עצי רחוב – לאורך כל אחד מרחובות התכנית ישולבו עצי רחוב במדרכת. בכל הרחובות ברוחב העולה על 12 מ' ישולבו במדרכת, בפתחים בריצוף, עצים, בשני צידי הרחוב. ברחובות ברוחב פחות מ- 12 מ' ישולבו עצים לפחות בצד אחד של הרחוב ויעשה מאמץ לשלב עצים בשני צידי הרחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). מרווח השתילה הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 8 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות ות קרקעיות.

ג. השקית עצים - העצים יושקו במערכת השקיה קבועה.

6.2.4 נוף במשטחי חניה :

א. נוף בנתיבי חניה - בנתיבי החניה לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים ובמגרשים המיועדים למבני ציבור ולמגורים, יתוכננו "אוזניים" לעצים ושיחים. נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד.

ב. נוף בחניות מרוכזות - בינות מרוכזות יבוצעו "באוזני גינון" ובהיקף משטחי החניה, נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח.

6.2.5 חציית נחלים ע"י כבישים :

מוצע כי מעבר הכבישים את אפיקי הנחלים יעשה ע"י גשרים מתחת לתוואי הכביש ישמר רחב, ככל האפשר, המאפשר לבעלי חיים ורצוי אף לבני אדם מעבר מרווח. כל נקודות חציית נחל ע"י כבישים יתוכננו ע"י אדריכל נוף. המעברים יהיו בעלי אפיונים עיצוביים מוגדרים ואחידים, בכדי ליצור אחידות ואופי עיצובי לעיר.

6.3 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

6.3.1 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).

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

6.3.3 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).

6.4 עצים בוגרים :

6.4.1 היתר בניה הכרוך בעקירת או העתקת עץ, טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות.

6.4.2 באזורים בהם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה : ברקע המדידה של תשריט התכנית יסומנו העצים הבוגרים, ותעשה התייעצות עם פקיד היערות כנדרש בסעיף 83'ג לחוק.

פרק 7

7.1 ביצוע התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**חישוב הדרישות לצרכי ציבור בשכונות עין אלואסטא ענ/301
תחשיב מחלקת הנדסה, עיריית אום אלפחם**

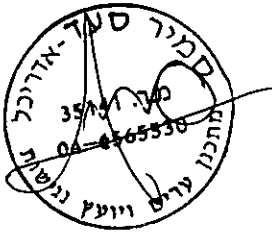
נתוני בסיס

עפ"י התכנית	100% מימוש		דונם נטו	צפיפות	דונם
	75% מימוש	4.5 לפי נוסחה נפשות לפי 75% מימוש			
מגורים א	7,425	9,900	440	5	
מגורים 1.א.נ.	3,267	4,356	121	8	
סה"כ	10,692	14,256	561		3,168

פרוגרמה

שנתון גיל	כמות	לפי 75% מימוש	100% מימוש		כמות	לפי 100% מימוש	דונם	כמות	2.56%	יגל
			דונם	דונם						
שנתון טיפוס ממוצע										
בגאים 0-17	365	274								ילדים
מגורים יום לפי 40%										
משנתונים 3-0	438	328								ילדים
מסי כיתות נדרש (35 כחה)	13	9								כיתות
שנתונים 3-5	1,095	821								תלמידים
מסי כיתות נדרש (40 לכה)	27	21								כיתות
בייסי יסודי (6-11)	2,190	1,642								תלמידים
מסי כיתות נדרש (40 לכה)	55	41								כיתות
בייסי חטי"ב (12-14)	1,095	821								תלמידים
מסי כיתות נדרש (40 לכה)	27	21								כיתות
בייסי תיכון (15-17)	1,095	821								תלמידים
מסי כיתות נדרש (40 לכה)	27	21								כיתות
סה"כ שטח למוסדות חינוך										
תחנה לבריאות, המשטחה	תחנה					105.2				
בשילוב עם מעון יום	אחת					1.5				
בית נוער	1					4				
מסגדים	2					6				
מועדוני קשישים	1					3				
סה"כ						119.7				
שצ"פ לפי 5 מ"ר לפי						71.3				
סה"כ כולל שצ"פ						191.0				

קיים לפי תכנית:	
סה"כ מ.ב.א. 67.57 דונם	
סה"כ ש.צ.פ. 49.2 דונם	
סה"כ שטחים ציבוריים 116.77 דונם	

	בעל הקרקע
	יזם התכנית
	מגיש התכנית
	עורך התכנית