

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "עירון"

תחום שיפוט מוניציפלי "עירית א. א. פחם"

תכנית מס' ענ/379 "שכונת אסקנדר"

הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>379/א</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5883</u>
ביום <u>17.11.08</u>

אום אל פחם

משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה 08.02.2012 נתקבל תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עיר
שינוי תכנית מתאר מס' <u>379/א</u> הומלץ להפקדה <u>126</u> מיום <u>22.6.95</u> בישיבה <u>התקף שרף</u> מ.ר. <u>20347</u> מהנדס <u>יועזר עובדי</u>

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>379/א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>2.3.11</u> לאשר את התכנית. <u>901</u> מנהל המחוז התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית :

שטח התכנית ענף 379 "עין אסכנדר" הוא כ 440.340 דונם, מיקום התכנית הוא בחלק הדרום מזרחי של העיר אום אל פחם.
שטח התכנית כולל בתוכו חלק מבונה בצד הצפון מערבי וחלק ללא בנייה כמעט עד לקו הירוק במזרח.

הבעלות על הקרקע היא בעיקר בעלות פרטית, לכן, 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' ענף 379 "אסכנדר", שינוי לתכנית ג/400 שפורסמה למתן תוקף ביום 10.1.63 י.פ. 989.

1.2 מקום התוכנית:

שכונת אסכנדר בחלקה הדרום מזרחי של אום אלפחם.

הקרקע הכלולה בתכנית :

קואורדינטות	מזרח: 213/250	צפון: 165/700
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
20342	12-9	8
20343		68,67,54
20411		68,67,58,53
20418	23	31-29,25,24,22-20
20419	38,37,26-1	36-34,31-27
20433	44-31,30-23,21-17,15-5,1	22,4-2
20434		41

1.3 שטח התוכנית: 440.34 דונם (מדוד בצורה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

יזם התוכנית : עיריית אום אל פחם טל : 04-6098000.

מגיש התוכנית : עיריית אום אל פחם טל : 04-6098000.

עורך התוכנית : ד"ר אדר' זוהדי אבו-רקיה - משרד להנדסת בניין, אדריכלות ותכנון ערים.

ת.ד 380, באקה אלגרבדיה 30100 - טל-פקס. 04-6381638, 050-5396693

אדר" פארוק יחיא מחאמיד - אדריכל ומתכנן ערים .

יועץ תחבורה:

איהאב פאהום

רחוב תופיק זיאד 46

מיקוד 16100- נצרת

04-6554859

יועץ נוף:

לנר אלחנתי - אדריכלות נוף בע"מ -

רח' היממה 2, פארוק העסקים,

טירת הכרמל 39101

טל: 04-8577439 פקס: 04-8577441

יועץ תשתיות:

ת.ל.ס תכנון לחקלאות ומים

מהנדסים בע"מ.

רח' היוזמה, טירת הכרמל 39032

טל-04-8509595

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:
ג/400 שפורסמה למתן תוקף ביום 10.1.63 י.פ. 989.
ענ/470 שפורסמה למתן תוקף ביום 4.08.02 י.פ. 5099.
ענ/379 א' שפורסמה למתן תוקף ביום 17.06.09 י.פ. 5965.
במקרה של סתירה יגברו הוראות ותשריט תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים:
- א. תקנון בן 17 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 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית: 1996-2011

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 להכנת תכנית איחוד וחלוקה	קו אפור מקוטע.
4-9 גבול גוש	קו ירוק משונן
5-9 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רצוף ומספר בתוך עיגול
6-9 גבול אגן ביוב	קו מקוטע בצבע סגול
7-9 אזור מגורים א	צבע כתום
8-9 שטח לבנייני ציבור	צבע חום.
9-9 שטח למסחר	צבע אפור.
10-9 שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק.
11-9 שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק בהיר.
12-9 חזית מסחרית	קו סגול רצוף עבה
13-9 שטח מבני ציבור משולב שצ"פ	צבע חום עם פסים אלכסוניים בירוק
14-9 דרך קיימת מאושרת	צבע חום בהיר
15-9 דרך מוצעת	צבע אדום
16-9 שטח לחניה ציבורית	צבע אדום עם קווקו אלכסוני בשחור
17-9 שביל להולכי רגל	צבע ירוק בהיר
18-9 דרך לביטול	קווקו בצבע אדום
19-9 ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
20-9 ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניין מינימלי (קדמי)
21-9 ספרה ברבע התחתון של המעגל	רוחב הדרך
22-9 מבנה להריסה	צבע צהוב
23-9 דרך משולבת	צבע ירוק מפוספס באדום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		הייעוד
באחוזים	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	
55.87%	246.01	--	--	אזור מגורים "א"
8.96%	39.450	6.32%	28.58	שטח לבנייני ציבור
0.40%	1.750	--	--	אזור מגורים ומסחר
10.78%	47.460	--	--	שטח ציבורי פתוח
8.28%	36.480	8.28%	36.480	דרך קיימת/מאושרת
10.87%	47.890	--	--	דרך מוצעת
3.59%	15.826	--	--	דרך משולבת
0.37%	1.670	--	--	שביל להולכי רגל
0.08%	0.350	--	--	שטח לחניה
--	--	85.22%	375.28	שטח חקלאי
0.87%	3.860	-----	-----	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100%	440.340	100%	440.340	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+ מגורים ומסחר.
- שטחים למבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים והסדרת מאגר צירים עבור הולכי רגל.
- תכנון מחדש של מערכת הדרכים בחלק הבנוי והתווית דרכים ודרכי גישה חדשים.
- קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- 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 – 440.340 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שימוש עיקרי 90 %			+ 221409	0	מ"ר	מגורים א'
	639 יח"ד	591 יח"ד	+ 1230 יח"ד	0	מס' יח"ד	
שימוש עיקרי 90 %			+ 1575	0	מ"ר	אזור מסחר ומגורים
	9 יח"ד		9 יח"ד	0	מס' יח"ד	

סה"כ שטח למגורים א' הינו 246.01 דונם : מתוכם 127.784 דונם בתוך מתחמי איחוד וחלוקה ו 118.22 דונם מחוץ למתחמים . סה"כ שטח למגורים ומסחר כ 1.750 דונם . סה"כ שטח למוסדות ציבור למיניהם כ 39.450 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 "א" יותרו השימושים הבאים כל עוד לא נקבעו לאזור מסוים הוראות אחרות בתכנית זו או בתכנית מפורטת שתבוא בעקבותיה:

- א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג.
- ב. מעונות לפי סעיף "63א" לחוק.
- ג. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים וואו בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, 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 כיחידים 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, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות סביבה.
 5. במבנים המשולבים-מגורים עם שימוש עסקי- תובטח הפרדת כניסות לכל אחד מהשימושים.

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.

-חלקים מהמבנים שיושמשו למטרות ציבוריות, ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

-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 מסחר ומגורים: איזור המיועד להקמת מבנים משולבים "למסחר ומגורים" יחולק

זכויות כך ב-30% למגורים ו 70% מסחר 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. השימוש המסחרי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות סביבה.

3.1.3 שטח למבנים ומוסדות ציבור : מיועד לבניית מוסדות ציבור למיניהם, מועדונים שכונתיים, מתנ"סים, תחנות בריאות המשפחה, טיפת חלב, מרפאות למיניהם, בתי ספר, גני ילדים ולכל מטרה מהמטרות המנויות בסעיף 188 לחוק.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח : שטח המיועד לפעילות בשטחי חוץ 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. בשטחים אלו יוקמו גינות ציבוריות, מצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, איזורי ישיבה, מתקני תשתיות תת קרקעיים עירוניים במידת הצורך, מעבר לקווי תשתיות מאספות.

3.1.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : בשטחים משולבים מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, תובטח כניסת כלל הציבור לשטחים הפתוחים גם לאחר שעות הפתיחה של מוסדות הציבור.

3.1.6 שטח לחניה ציבורית : ישמש לחנית כלי רכב ותיאסר כל בניה בו למעט קווי טלפון, חשמל, מים, ניקוז וביוב.

3.1.7 חזית מסחרית:

אזור המיועד לבניית:

א. בתי מגורים

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.

ג. מסחר קמעונאי.

ד. שירותים אישיים ועסקיים.

השימוש המסחרי או מקצועי אינו מהווה מטרה מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות סביבה.

3.1.8 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.

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

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

3.1.11 מתחמים לחלוקה:

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".

במתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה יהיה תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ גבולות המתחמים כפי שסומנו בתשריט התכנית.

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

מס' יחיד	מספר מבנים	גובה בניין מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים					קווי בניה		גודל מגרש	הייעוד (שימושים עיקריים)
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
5	**2 במגרש מעל 700מ"ר	10 מ'	ק' + ק' 2 מרתף או עמודים	123%	33%	*33%	90%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	400	מגורים "א"
-	-	12 מ'	3 קומות	120%	40%	30%	90%	5 מ' או לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	500	מבנים ומוסדות ציבור
-	1	14 מ'	3 קומות מעל מרתפי חנייה	160%	40%	55%	*90%	5 מ' או לפי תשריט	4 מ'	4 מ'	1000	אזור מסחר ומגורים
5	**2 במגרש מעל 700מ"ר	10 מ'	ק' + ק' 2 מסחר;	105%	33%	15%	90%	5 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	500	מגורים בעלי חיות מסחריות
-	-	12 מ'	3 קומות	120%	40%	30%	90%	5 מ' או לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	500	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

**ה - 90 אחוז תחולק ל 30% מגורים ו 70% מסחר

* שטחי השירות הנ"ל, יתאפשרו בקומת עמודים או בקומת מרתף.

** מרחק בין שני המבנים, 6 מ' לפחות.

*** במידה ויש מבנה קיים בפועל הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה, כך שהיקף החריגה לא יעלה על 10% מאחוזי הבנייה העיקריים המותרים במגרש בהתאם לתשריט חלוקה שאושר כזו בהתאם להוראות תכנית זו.

פרק 4 הוראות נוספות:

4.1 הוראות ארכיטקטוניות:

- 4.1.1 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 פח לחנייה ואו למטרות אחרות.
- 4.1.2 באזור מסחר ומשרדים, תנאי לקבלת היתר בנייה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, מתן תעודת גמר "טופס 4" מותנה בביצוע עבודות גמר ותשתיות.
- 4.1.3 פיתוח – הנחיות לפיתוח כבישים ומגרשים ובכלל זה הנחיות לחציבה, קביעת מפלסים ודירוג מגרשים – על פי הנחיית הנספח הנופי.

4.2 תשתיות:

4.2.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4.2.2 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.

4.2.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א- קווי חשמל בתחום שטחים חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד. בתנאים מסויימים, בשטח מובנה, ככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ו/או תנאי טופוגרפיה, תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב- בהתאם לחוק הקרינה אנו ממלצים לשנות את מרחקי מגבולות הבניה מרשת חשמל למרחקים הבאים:

מצייר הקו	מהתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תייל מבודד(תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	0.3מ'	א. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	5.00מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.00מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו :
35.00מ'	-	ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו :
	0.5מ'	ה. כבלי חשמל מתח נמוך
	3מ'	ו. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ז. כבלי חשמל מתח עליון
	1מ'	ת. ארון רשת
		ט. שנאי על עמוד

ג- תחנות הטרנספורמציה תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי טרנספורמציה תותר בכל שטחי התכנית למעט השצ"פ. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס המעוצה המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.

ד- תחנות הטרנספורמציה תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי טרנספורמציה תותר בכל שטחי התכנית למעט השצ"פ. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס המעוצה המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.

ה- קווי חשמל בתחום שטחים לא מבוני בתחום השכונה יהיו תת קרקעיים. בתנאים מסויימים, בשטח בנוי וככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ואו תנאי טופוגרפיה, תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הוועדה המקומית."

4.2.4 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.

4.2.5 תחבורה :

- א- 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.
- ב- מתן היתרי בניה לקיבולת שבין 67%-54% מיח"ד בתכנית יהיה בכפוף להוספת נתיב נסיעה אחד בכל כיוון (ממזרח למערב) לנסיעה ישרה ונתיב נוסף לפני שמאלה כשבאים מכיוון מזרח.

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 התקנון והבנייה (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 סליחה 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 הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

4.3.6 חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון :

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

ב - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

ג- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הוועדה 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, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

4.4 שטח עתיקות :

- 4.4.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.
- 4.4.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם חפירות כאמור על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 4.4.3 במידה ויתגלה עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 4.4.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הביצוע יעשו שינויים הנדרשים בכדי למנוע פגיעה בהן.
- 4.4.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר מעבר התוואי בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד.

4.5 ניקוז ומי נגר עילי

ניקוז משמר נגר:

- 4.5.1 השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: בכל המגרשים שנמצאים בתחום התכנית 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.
- 4.5.2 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.
- 4.5.3 תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

פרק 5

הוראות כלליות

5.1 חלוקה:

- 5.1.1 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".

5.1.2 תנאי למתן היתרי בניה בשטחים חדשים המיועדים לפיתוח עפ"י תוכנית זו יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה או תשריטי חלוקה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

5.1.3 תנאי למתן היתרי בניה במתחמים הכוללים הפרשות לצרכי ציבור מכוח תוכנית זו יהיה רישום המגרשים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית.

בחלקות רישום מקוריות ששטחן עולה על 1 דונם לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית. לכל מגרש מוצע בתשריט החלוקה תהיה גישה בדרך שרוחבה לא יפחת מ 4 מ'.

דרכים פנימיות ושטחי חנייה בחלוקות כנ"ל יוכלו להיות משותפים או פרטיים באישור הרשות המקומית ויכללו בשטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה.

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

5.2 הפקעה:

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

5.3 רישום:

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 והבניה.

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 התוכנית:

תנאי להיתר בניה יהיה :-

5.4.1 הצגת מימוש מלא קיבולת הבניה במ"ר וביח"ד בגבולות המגרש נשוא ההיתר. הבנייה בכל מגרש תהיה לפי קיבולת המגרש המלאה הן בהיקף השטח הבנוי והן במספר יח"ד. הוראה זו תקבע כהוראה שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעי' 192(א) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.4.2 סיום ביצוע מט"ש עין שמר וחיבור השכונות (בתכניות) לקו מאסף עירון.

5.4.3 אישור תכניות הנדסיות מפורטות הכוללות תשתית מים ע"י משרד הבריאות.

5.4.4 אישור התכנון הנופי של קווי הביוב המאספים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

5.4.5 רישום השטחים המוצעים לצרכי ציבור בתכנית ע"ש הרשות המקומית.

5.4.6 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 שיצורף

לתכנית.

5.4.7 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה חדשה.

5.4.8 תנאי למתן היתרי בניה לעבודות תשתית, עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות פיתוח כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל וחלוקת הקרקע בהתאם למתחמים השונים באישור הוועדה המקומית.

5.4.9 תנאי להוצאת היתרי בנייה במבנים המשלבים פונקציות ציבוריות יהיה הכנת תכנית בינוי שמציגה מימוש מלא של אחוזי הבנייה.

5.4.10 תנאי למתן טופס 4 למגרשים הציבוריים הצמודים לשצ"פים יהיה השלמת עבודות

פיתוח המגרש והגינון הנופי בהתאם לתכנית הבינוי ולנספח הנופי .

5.4.11 במתחמים המיועדים למסחר, תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש. כמו כן הבקשה להיתר בניה תועבר לתו"ד היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.

5.4.12 תנאי להיתרי בנייה למבנים באגן ביוב מזרחי (אגן ג'):

א. ביצוע מאסף מזרחי שכונתי בקוטר 200 מ"מ אליו ינוקזו קווים משניים ואשר יוליך שפכים לנקודות ריכוז באגן ביוב ג' של שרפה.

ב. ביצוע מאסף מזרחי של שכונת אל שרפה.

ג. סיום ביצוע מאסף גרביטציוני מס' 11.

ד. סיום ביצוע והפעלת מכון שאיבה אל-חאנוק.

ה. סיום ביצוע קו סניקה ראשי המוליך שפכים ממכון שאיבה אל-חאנוק עד לנקודת חיבור קיימת.

ו. הפעלת מט"ש עין שמר החדש.

5.4.13 תנאי להיתרי בנייה למבנים באגן ביוב דרומי (אגן ב'):

א. ביצוע מאסף מערבי שכונתי בקוטר 200 מ"מ המוליך שפכים לנקודות ריכוז באגן ביוב א' של שכונת שרפה.

ב. שדרוג מאסף 8 מ- 200 מ"מ ל-300 מ"מ.

ג. הפעלת מט"ש עין שמר החדש.

5.4.14 תנאי להיתרי בנייה למבנים באגן ביוב דרומי (אגן א'):

א. ביצוע מאסף דרום מערבי בקוטר 200 מ"מ אשר יוליך שפכים לנקודות ריכוז באגן ביוב א' של שכונת שרפה.

ב. שדרוג מאסף 8 מ- 200 מ"מ ל-300 מ"מ.

ג. הפעלת מט"ש עין שמר החדש.

5.5 חלוקה למתחמים :

5.5.1 תנאי להיתר בניה במתחמי איחוד וחלוקה יהיה אישור תכניות בינוי ופיתוח הכוללות חלוקת קרקע בהתאם למתחמים באישור הוועדה המקומית לכל אחד מהמתחמים.

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

5.5.3 המתחם המסחרי הסמוך לכביש הפטרולים (כולל השצ"פ) יסומן כמתחם לאיחוד וחלוקה. במתחם זה תשמר האתידות של השצ"פ כיחידה אחת. כמוכן תוגש תכנית מפורטת למתחם בכללותו, כולל השטח הציבורי הפתוח, כאשר התכנית תגדיר את זכויות הבנייה ואופי הבינוי .

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

5.6 בניינים קיימים :

5.6.1 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.

5.6.2 תוספת בניה במבנים קיימים

תוספת בניה ל-'מבנה קיים באזור לבניה' - 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.

5.6.3 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

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.

5.7 היטל השבחה:

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

5.8 חניה:

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

5.9 הוראות הג"א:

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

5.10 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(דרד) 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 (הדרד) תתוכנן רצועה "ירוקה" ברוחב מינימאלי של 1.4 מ' נטו רצועה זו תגונן באינטנסיביות וינטעו בה עצים בגירים. לכל הפחות עץ אחד כל מ"ר במוצע.

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 במדרכה. בכל הרחובות ברוחב העולה על 12 מ' ישולבו במדרכה, 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 תת 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 "אזוניים" 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 ("אזון") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד.
- ב. נוף בחניות מרוכזות - בינות מרוכזות יבוצעו "באזוני 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

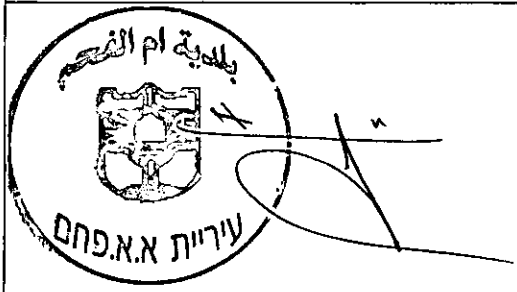
- 6.3.1 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר 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).

פרק 7
הוראות מיוחדות :

- 7.1 פריצת דרכים תהיה ברוחב התחלתי שלא יפחת מ 10 מ' וזאת על מנת להימנע, ככל הניתן, בשלב הראשון של הפיתוח מהריסת מבנים החורגים לשולי הדרך, והוצאת היתרי בניה למבנים חדשים לאורך הדרכים תהיה בהתאם לקווי הבניין והוראות התכנית.
- 7.2 יעוד מגרש המשולב (מגורים ומסחר) בחלקה 19 גוש 20419 יחולק לפי 30% מגורים ו-70% מסחר.
- 7.3 במתחם תכנון D לא יאושר תכנית איחוד וחלוקה טרם קביעת תוואי סופי לדרך מס' 6.
- 7.4 רוחב השצ"פ לאורך כביש מס' 14 יהיה 20 מ'.

פרק 8

8.1 ביצוע התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שלוש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.
8.2 חתימות

	בעל הקרקע
	יזם התכנית
	מגיש התכנית
	עורך התכנית