

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "עירון"

תחום שיפוט מוניציפלי "עיריית א.א. פחם"

תכנית מס' ענו 340 "שכונת אלשרפה"

חודעה על הפקדת תכנית מס' <u>3% / yr</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5883</u>
ביום <u>17.12.08</u>

אוס אל פחם

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>3% / yr</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חלטה
ביום <u>2.3.10</u> לאשר את התכנית.
מנהל מחוז חיפה
מנהל תחום התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

ה עדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
שינוי תכנית מתאר מס'
הומלץ להפקדה
בישיבה מס' _____ מיום _____
יו"ר עיריית עירון
מנהל ועדת עירון

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

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

דברי הסבר לתכנית :

שטח התכנית ענן 340 "עין אלשרפה" הוא כ 1274.36 דונם, מיקום התכנית הוא בחלק הצפון מזרחי של העיר אום אל פחם. שטח התכנית כולל בתוכו חלק מהשכונות הצפופות הקיימות במרכז העיר ומשתרע דרומה ומערבה ומגיע לאזורים מאוכלסים פחות ולאזורים 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' ענן 340 "אלשרפה", שינוי לתכנית מתאר גלילית גו 400 ו גו. 470.

1.2 מקום התוכנית:

שכונת אלשרפי בחלקה הצפון - מזרחי של אום אלפחם סמוך לכביש הפטרוולים.

הקרקע הכלולה בתכנית :

מזרח 900\213	צפון 800\165	קואורדינטות
חלק מחלקה	חלקה בשלמות	גוש
41,38,20,19,17,15,14,7	16	20310
47, 23 - 20		20311
108,107,104,103,87,86,74-72,58	111-109,106,105,102-88,57-1	20341
8	23,19,18,7-1	20342
122	129 -126,121-46	20345
68,67,58,53	81 - 69,66 - 59,57 - 54,52 - 1	20411
79,77,73	78	20412
79,78,40,39,22	77,75,74,37 - 23	20413
39	45 - 40,38 - 1	20414
11,9	10,8 - 1	20415
56,42,41,30,25,24	26-28	20416
31 - 29,25,24,22 - 20	33,32,28 -26,19 - 1	20418
22,4 - 2	16	20433
41		20434

1.3 שטח התוכנית: 1274.36 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: ד"ר אדר' זוהדי אבו-רקה - 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:

אברהם לוי

מהנדס אזרחי חיפה

טל. 8336624 - 04

יועץ נוף:

לנר אלחנתי - אדריכלות נוף בע"מ -

רח' היממה 2, פארק העסקים,

טירת הכרמל 39101

טל: 04-8577439 פקס: 04-8577441 .

יועץ תשתיות:

ת.ל.ם תכנון לחקלאות ומים

מהנדסים בע"מ.

רח' היוזמה, טירת הכרמל 39032

טל-8509595-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות לדלהן:
א. תכנית מסי' ג/ 400 תכנית מתאר לאזור הגליל מחוז חיפה, במקרה של סתירה בין אחת התכניות הרישוי לבין תכנית זו קובעות הוראות תוכנית זו.
ב. ותכניות ענ/193, ענ/398, ג/470, ענ/251/במ, ענ/387, ענ/596, ענ/595, ענ/505, ענ/114, ענ/749, ענ/652. בכל סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות המפורטות לעיל יגברו הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים:
- תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.
 - תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 - נספח תחבורה - מסמך מנחה.
 - נספח נוף - מסמך מנחה.
 - נספח ביוב וניקוז - מסמך מנחה.
 - פרוגרמה כמותית - מסמך מנחה (תשריט).
 - 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 מקוטע בצבעים שונים - ראה תשריט.
3-9 גבול מתחם להכנת תוכנית איחוד וחלוקה	קו אפור מקוטע.
4-9 גבול גוש	קו שחור משונן ומספר שחור במסגרת אדומה
5-9 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רצוף ומספר בתוך עיגול
6-9 אזור מגורים א'	צבע כתום
7-9 אזור מגורים א'1	צבע צהוב בהיר
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 שטח לבית עלמין	צבע ירוק מקוקו בשחור
13-9 שטח מבני ציבור משולב שצ"פ	צבע חום עם עיגול בצבע ירוק
14-9 דרך קיימת/מאושרת	צבע חום בהיר
15-9 דרך מוצעת	צבע אדום
16-9 דרך משולבת	צבע ירוק מפוספס באדום
17-9 שביל לחולכי רגל	צבע ירוק בהיר
18-9 שטח למתקנים הנדסיים	ירוק צהוב - קווים אדומים באלכסון
19-9 שטח למסחר ומגורים א'	שילוב אלכסוני של כתום - אפור כהה
20-9 גבול אגן ביוב	קו מקוטע בצבע סגול
21-9 דרך לביטול	קווקו בצבע אדום
22-9 חזית מסחרית	קו סגול עבה
23-9 ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
24-9 ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניין מינימלי (קדמי)
25-9 ספרה ברבע התחתון של המעגל	רוחב הדרך
26-9 מבנה להריסה	צבע צהוב

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב מאושר		הייעוד
באחוזים	שטח בדונם		באחוזים	שטח בדונם	
15.14%	192.969	אזור מגורים רגיל (470/ג)	18.39%	234.300	אזור מגורים רגיל (470/ג)
46.67%	594.685	אזור מגורים א'	3.25%	41.448	אזור מגורים א'
1.53%	19.44	שטח למסחר ומגורים	0.34%	4.287	שטח למסחר ומגורים
7.33%	93.46	שטח לבנייני ציבור	1.92%	24.413	שטח לבנייני ציבור
0.81%	10.35	שטח למסחר	--	--	שטח למסחר
5.74%	73.18	שטח ציבורי פתוח	0.17%	2.152	שטח ציבורי פתוח
0.63%	7.98	שטח לבית עלמין	0.78%	9.960	שטח לבית עלמין
10.48%	133.496	דרך קיימת/מאושרת	10.54%	134.336	דרך קיימת/מאושרת
8.22%	104.8	דרך מוצעת	--	--	דרך מוצעת
2.60%	33.156	דרך משולבת	0.49%	6.284	דרך משולבת
0.85%	10.85	שביל להולכי רגל	--	--	שביל להולכי רגל
--	--	שטח חקלאי	64.12%	817.186	שטח חקלאי
100%	1274.366		100%	1274.366	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.
- 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:

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שימוש עיקרי 90 %			+460.71	248.173	דונם	מגורים
	1200 יח"ד	2738 יח"ד	+ 2559 יח"ד	1379	מס' יח"ד	
שימוש עיקרי 90 %			+13.638	3.858	דונם	אזור מסחר
	76 יח"ד	21 יח"ד	+76 יח"ד	21	מס' יח"ד	ומגורים

סה"כ שטח למגורים הינו 787.654 דונם :
 מתוכם 239.969 דונם בתוך מתחמי איחוד וחלוקה ו 547.51 דונם מחוץ למתחמים .
 סה"כ שטח למגורים ומסחר כ 19.440 דונם .
 מתוכם 15.262 דונם בתוך מתחמי איחוד וחלוקה ו 4.178 דונם מחוץ למתחמים .
 סה"כ שטח למוסדות ציבור למיניחם כ 93460 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, בויב, 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.

"שימוש שהותר בתכניות מאושרות קודמות ואינו תואם תכנית זו. יטופל ע"י הועדה המקומית כשימוש חורג לפי פרק ז' לחוק. והועדה המקומית תגיש בתוך שנה מיום אישור תכנית זו, לכל המאוחר, רשימת שימושים חורגים כולל הקצבות זמן להמשך פעילותם."

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 בתכניות מאושרות קודמות ואינו תואם תכנית זו. יטופל ע"י הועדה המקומית כשימוש חורג לפי פרק ז' לחוק. והועדה המקומית תגיש בתוך שנה מיום אישור תכנית זו, לכל המאוחר, רשימת שימושים חורגים כולל הקצבות זמן להמשך פעילותם."

3.1.2 אזור מגורים "א1" :

- אזור המיועד :

- בניית בתי מגורים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים ואו מרתף או ארבע קומות ללא קומת עמודים, מבני עזר, חניות, מסחר שכונתי, מתקנים הנדסיים להספקת חשמל, מים וביוב.
- שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים כגון מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומדים בתנאים :

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 בתכניות מאושרות קודמות ואינו תואם תכנית זו. יטופל ע"י הועדה

המקומית כשימוש חורג לפי פרק ז' לחוק. והועדה המקומית תגיש בתוך שנה מיום אישור

תכנית זו, לכל המאוחר, רשמת שימושים חורגים כולל הקצבות זמן להמשך פעילותם :"

3.1.3 אזור למסחר ומגורים :

המיועד להקמת מבנים משולבים "למגורים ומסחר" יחולק כ-30% למגורים ו 70% מסחר ועסקים

אזור המיועד לבניית :

א. בתי מגורים

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.

ג. מסחר קמעונאי.

ד. שירותים אישיים ועסקי

השימוש המסחרי או 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.

3.1.4 שטח למסחר :

א. מסחר קמעונאי ובתי עסק, משרדים ובנקים.

ב. חנויות סיטונאיות, קניון.

השימוש המסחרי או 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.

3.1.5 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 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.

3.1.6 שטח לבנייני ציבור: מיועד לבניית מוסדות ציבור למיניהם, מועדונים שכונתיים, מתניינים, תחנות בריאות המשפחה, טיפת חלב, מרפאות למיניהם, בתי ספר, גני ילדים ולכל מטרה מהמטרות המנויות בסעיף 188 לחוק.

3.1.7 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: בשטחים משולבים מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, תובטח כניסת כלל הציבור לשטחים הפתוחים גם לאחר שעות הפתיחה של מוסדות הציבור.
** בשטח ציבורי צ-108 וצ-104 יותר שימוש בשטחים הפתוחים לאחר הצהריים.

3.1.8 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.

3.1.9 שטח לבית עלמין: שטח המיועד לקבורת נפטרים והצבת מצבות, ובכלל זה למבני עזר לקבורה ואזכרות, למבני אחזקה ותפעול ולמשרדים לניהול בית העלמין, לגינון, לדרכים ולחניית המיועדים לשרת צרכים אלה.

בית העלמין בחלק זה של התכנית יהיה מתארי. לא יהיה ניתן לממש את ייעוד הקרקע לקבורה בשטח זה עד להגשת ואישור תכנית מפורטת על שטח בית העלמין בהתאם לקבוע בהוראות סעיף 3.2 בתמ"א/19 שאליה יצורפו, בין היתר, תכנית בינוי ופרוגרמה שתיערך עפ"י הקבוע בסעיף 3.6.1 בתמ"א/19.

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

3.1.11 שטח למתקנים הנדסיים: אזור המיועד לבניית:
א. מתקני תשתית ציבוריים כגון מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, תחנת שאיבה ומאגרים למי שתייה.
ב. מבנה אחסנה לכלים ולציוד של הרשות המקומית.

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.

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

3.1.14 שביל להולכי רגל מוצע:

דרך המיועדת למעבר הולכי רגל בלבד, לא תותר תנועה מוטורית כלשהי בדרך להולכי רגל.

3.1.15 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 מבניים 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 במגרש	גובה בניין מקסימלי		אחוזי בנייה מקסימליים				קווי בניה			גודל מגרש במ"ר מינימלי	היעוד (שימושים עיקריים)	
		מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות מעל כניסה	שטחי שירות למפלס מתחת כניסה	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי			
5	במגרש מעל 700מ"ר **2	10 מ' במסר	2 ק' + ק' 2 מרתף או עמודים	12.3%	33%	33%	33%	90%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	400	מגורים "א"
6	במגרש מעל 700מ"ר **2	14 מ' במסר	3 ק' + ק' 3 מרתף או עמודים	1.30%	40%	40%	40%	90%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ' או לפי הקיים	3 מ' או לפי הקיים	470/מ	מגורים "ב.2"
5	במגרש מעל 700מ"ר **2	10 מ' במסר	ק' 2 + ק' 2 מסר;	105% (30%) מגורים (70%) מסר)	33%	33%	33%	90%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	500	מגורים ומסר
-	-	12 מ' במסר	3 קומות	120%	40%	40%	40%	90%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	500	מבנים ומוסדות ציבור
-	1	14 מ' במסר	3 קומות מעל מרתף תנייה	160%	40%	40%	40%	90%	3 מ' או לפי תשריט	4 מ'	4 מ'	1000	אזור מסר
-	-	8 מ' במסר	2 קומות	50%	50%	50%	50%	50%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ' או לפי הקיים	3 מ' או לפי הקיים	400	שטח למתקנים הנדסיים
5	במגרש מעל 700מ"ר **2	10 מ' במסר	ק' 2 + ק' 2 מסר;	105%	33%	33%	33%	90%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	500	מגורים בעלי חזית מסחרית
-	-	12 מ' במסר	3 קומות	120%	40%	40%	40%	90%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	500	שטח למבני ציבור משולב ש.צ.פ.
													בית קברות

*יה - 90 אחוז תחלק ל 30% מגורים ו 70% מסר
 * שטחי השירות תניל, ותאמשרו בקומת עמודים או בקומת מרתף בלבד.
 ** מרחק בין שני המבנים, 6 מ' לפחות.
 *** במידה ויש מבנה קיים בפועל הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה, כך שהיקף החריגה לא יעלה על 10% מאחוזי הבנייה העיקריים המותרים במגרש בהתאם לתשריט חלוקה שאושר כדן בהתאם להוראות תכנית זו.

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 פח לחנייה וואו 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.

4.2 - תשתיות:

כללי :-

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.

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 נגר :-

• השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. 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 הבויב.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה ותחדרה 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.

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 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכול מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס ראשות המקומית ובאישורו, קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

ב. בהתאם לחוק הקרינה אנו ממלצים לשנות את מרחקי מגבולות הבניה מרשת חשמל למרחקים הבאים:

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

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

* קווי חשמל בתחום שטחים לא מבונים בתחום השכונה יהיו תת קרקעיים. בתנאים מסויימים, בשטח בנוי וככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ו/או תנאי טופוגרפיה, תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הועדה המקומית."

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

פְּתוּחִים ו/או על מדרכות בואדיות ו/או 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 היתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניה 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 הבניה, 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 שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות 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 :

- א- 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.
- ב- במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם חפירות כאמור על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג- 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.
- ד- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הביצוע יעשו שינויים הנדרשים בכדי למנוע פגיעה בהן.
- ה- 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.

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 את התנאים הבאים, במצטבר:

- א- לא תיווצר הרעה במלאכת האיחוד וחלוקה והאיזון במתחמים גובלים.
- ב- לא יהיו שטחים מתחום התכנית שאינם כלולים בתחום מבניים 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 הבניה.
בשטחים משולבים הכוללים שימושים ציבוריים במבני מגורים ו/או מגורים משולבים הכוללים שימושים ציבוריים, החלקים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ כל דין.

5.4 תנאים לביצוע התכנית:

לא תותר בנייה בתחום התכנית מעבר ל-67% מקיבולת יח"ד ללא ביצוע הפרדה מפלסית לצומת 65 או מציאת פתרון תחבורתי אחר שיאושר ע"י משרד התחבורה והגופים הנוגעים בדבר.

מתן היתרי בניה לקיבולת שבין 67%-54% מקיבולת יח"ד בתכנית מותנה בהרחבת דרך 65 על ידי הוספת נתיב נסיעה אחד בכל כיוון (ממזרח למערב) לנסיעה ישרה ונתיב נוסף לפניה שמאלה כשבאים מכיוון מזרח.

5.5 תנאים למתן היתרי בנייה:

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(1) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

- 5.5.1 רישום השטחים המוצעים לצרכי ציבור בתכנית ע"ש הרשות המקומית.
- 5.5.2 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות מפורטות שעניינן חלוקה הוא איחוד וחלוקה חדשה.
- 5.5.3 הוצאת היתרי בניה למבנים חדשים לאורך הדרכים תהיה בהתאם לקווי הבנין והוראות התכנית.
- 5.5.4 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 הועדה המקומית.
- 5.5.5 תנאי להוצאת היתרי בנייה במבנים המשלבים פונקציות ציבוריות יהיה הכנת תכנית בינוי שמציגה מימוש מלא של אחוזי הבנייה.
- 5.5.6 סיום ביצוע מ"ש עין שמר וחיבור השכונות (בתכניות) לקו מאסף עירון.
- 5.5.7 אישור תכניות הנדסיות מפורטות הכוללות תשתית מים ע"י משרד הבריאות.
- 5.5.8 אישור התכנון הנופי של קווי הביוב המאספים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 5.5.9 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.
- 5.5.10 תנאי למתן טופס 4 למגרשים הציבוריים הצמודים לשצ"פים יהיה השלמת עבודות פיתוח המגרש והגינון הנופי בהתאם לתכנית הבינוי ולנספח הנופי.
- 5.5.11 הוועדה המקומית עירון תגיש למשרד התחבורה ולוועדה המחוזית דיווח שנתי המציג את התקדמות הבנייה בשטח.
- 5.5.12 תנאי להיתר בניה למתחם המסחרי והשצ"פ בגוש 20341 חלקה 33 יהיה סיום סלילת דרך 13 במלוא רוחבה לפי התכנון החדש.
- 5.5.13 תנאים להיתר בנייה לבתים בשכונות שרפה המצויים באגן ביוב ב' ובאגן ביוב ג':
 - א. סיום ביצוע מאספים מרכזי (עבור מבנים באגן ביוב ב') ומזרחי (עבור מבנים באגן ביוב ג')
 - ב. סיום ביצוע מאסף גרביטציוני מס' 11.
 - ג. סיום ביצוע והפעלת מכון שאיבה אל-חאנוק.
 - ד. סיום ביצוע קו סניקה ראשי המוליך שפכים ממכון שאיבה עד לנקודת חיבור קיימת.
 - ה. הפעלת מ"ש עין שמר החדש.
- 5.5.14 תנאים להיתר בנייה לבתים בשכונת שרפה המצויים באגן א': מעבר למימוש של 65% מהיקפי הבנייה באגן ביוב א' יהיה צורך בשרוג מאסף מס' 8 מ-200 מ"מ ל-300 מ"מ.

- 5.5.15 תנאי למתן היתר בנייה במגרשים המסחריים יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש ואישור היחידה הסביבתית משולש צפוני לבקשה.
- 5.5.16 תנאי למתן היתר בנייה החלפת מאסף שרפה בוואדי אל ביאר ושדרוג קוו ביוב מס' 8.
- 5.5.17 תנאי למתן היתר בניה למתחם המסחרי והשצ"פ (פ.204) יהיה סיום סלילת הדרך במלוא רוחבה.
- א. סטיה מהוראה בנושא זה תהייה סטיה ניכרת.
- ב. תנאי לביצוע הדרך יהיה פינוי המבנה בחלקה 44 גוש 20341.
- ג. כל עוד לא לא בוצעה דרך מס' 26 שבין החיבור לדרך מס' 6 והחיבור לחלקה מס' 47 במלא רוחבה, ניתן יהיה להמשיך ולעשות שימוש במבנה שבחלקה 44 לעיל ע"פי היעודים והשימושים המאושרים בתכנית ג/470 המאושרת.

5.6 חלוקה למתחמים :-

- 5.6.1 תנאי להיתר בניה במתחמי איחוד וחלוקה יהיה אישור תכניות בינוי ופיתוח הכוללות חלוקת קרקע בהתאם למתחמים באישור הוועדה המקומית לכל אחד מהמתחמים.
- 5.6.2 תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית למתחמים השונים.
- 5.6.3 במתחמים המיועדים למסחר תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי. כמו כן, הבקשה להיתר הבניה תועבר לחו"ד היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.
- 5.6.4 המתחם המסחרי הסמוך לכביש הפטרולים (כולל השצ"פ) יהיה מתחם לאיחוד וחלוקה. במתחם זה תשמר האחידות של השצ"פ כיחידה אחת.
- 5.6.5 תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם זה הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם בכללותו כולל השטח הציבורי הפתוח, התכנית תגדיר את זכויות הבנייה ואופי הבינוי.
- 5.6.6 התכנית תכלול נספח בינוי ונספח נוף. המראים את אופן השתלבות הבינוי ביחס למפלסי הקרקע ופתרונות נופיים להקטנת הפגיעה החזותית והסביבתית.
- 5.6.7 קבלת חו"ד היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.

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 לענין 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 לענין 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 הזמפרטת 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 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.

5.7.3 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.

5.7.4 היטל השבחה:

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

5.7.5 חניה:

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

5.7.6 הוראות הג"א:

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

5.7.8 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 לחנחיות 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 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 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

מסי 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 "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 ינטע 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 תודשים, 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 .
- 7.2 בשטח מסחר, משרדים ומגורים מדרום לכיכר אלעזר לא תתאפשר גישה ישירה מכיכר אל עיון לעבר השטחים בייעוד המשולב .
- 7.3 בגוש 20418/1 שטח השפ"פ ירשם כזיקת הנאה לזכות מעבר לתשתיות לטובת עיריית - אום אל פחם .
- 7.4 יעוד מגרש המשולב (מגורים ומסחר) בחלקה 7 גוש 20342 יחולק לפי 30% מגורים ו 70% מסחר.
- 7.5 בדופן המזרחי של שצ"פ 204 תסומן זיקת הנאה למעבר ציבור ובביצוע השצ"פ חובה יהיה להקים מעברי הולכי רגל כחלק מהשצ"פ.

פרק 8

- 8.1 ביצוע התוכנית : לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך ששה שנים , יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

	<p>בעל הקרקע</p>
	<p>יזם התכנית</p>
	<p>מגיש התכנית</p>
	<p>עורך התכנית</p>