

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ענ/831-א'

שם תוכנית: מרכז מסחרי אלעזון

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 30.12.2012
 נתקבל
 תיק מס'

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון שינוי תכנית מתאר מס' ענ/831 הומלץ למתן תוקף בישיבה מס' 2008013 מיום 21/11/08 יוסב ראש הועדה מהנדס הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון שינוי תכנית מתאר מס' ענ/831 הומלץ להפקדה בישיבה מס' 2006010 מיום 29/10/06 יוסב ראש הועדה מהנדס הועדה
--	---

יושרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' ענ/831/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.7.09 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ענ/831/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865
 ביום 11.11.08

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

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת היא תכנית מפורטת המתייחסת לחלקה 23 בגוש 20311. החלקה המקורית בשטח של כ 11.697 דונם.

התכנית המוצעת היא תכנית בהסכמת כל הבעלים בקרקע החתומים על הסכמה לתכנית. מטרת התכנית המיכת היעוד בקרקע מקרקע חקלאית ליעוד מסחר ואחסנה..

1- החלקה הנדונה סמוכה לאיזור מיתוח עירוני הממוסד בתכנית מאושרת, ובקרבתה מספר מבני מגורים קיימים. השימושים המוצעים כוללים מסחר ואחסנה.

2- איזור כיכר אל עיון מיתחד בתמיסה המתארית לשמש כמרכז עירוני משני עם שילוב של שימושי מסחר עירוני, משולב במגורים, עם פתרונות תחבורתיים מתאימים לקישור הכיכר אל הרקמה העירונית הקיימת והפיתוח העתידי של העיר.

3. נגישות נוחה של האיזור הן מהכניסה הראשית לעיר והן לכביש המתוכנן ככביש טבעת המקיף את העיר ומרכזיותו בלב איזור מגורים מתפתח. חיצורים ביקוש כבר כעת לשימושים המוצעים שיתחזק בעתיד הקרוב.

4. בהיקף המתחם המיועד לפיתוח לשימוש מסחר דרכים בהיררכיה משתנה, הקשורות למרקם העירוני הקיים והמתוכנן. תאי חלק מאותן דרכים מעוגן ב"מטרות" בבעלות ציבורית ומשמש גם היום כנתיבי תנועה סלולים.

5. מבחינת תזמון, העבודה שהשכונה שבליבה ממוקם הפרויקט נמצאת בשלבי תכנון מאפשרת שילוב התכליות, והשימושים המוצעים בתמיסה העירונית כך שלא יותצרו קונפליקטים עם הסביבה

6. הקרקע בשימושים ניכרים, לכך השפעה הן על רשת הדרכים והן על ניצול השטח.

7. מבחינת רשת הדרכים נמצאו פתרונות הולמים לדרכים הכלולות בתכנית ובעיקר לדרך המחברת לכיכר אל לעיון. הדרך המתועת אמנם בשימושים גבוהים, אך עומדים בתקנים של משרד התחבורה, על כל המשתמע מכך.

8. מבחינת שילוב הפרוייקט בשטח ובסביבה מבחינת מריסה וגבהים, חלקים ניכרים של הפרוייקט מתחת למפלסי הקרקע, ולכן השפעתם על הסביבה זניחה. מצד שני הפרוייקט מקבל חשיפה ונגישות להולכי רגל מכוון כיכר אל עיון, ומפנה לכוון זה חזית מסחרית, שתטופל בצורה הולמת.

9. תמהיל השימוש המוצע כולל שטחי אחסנה לשימוש עסקי של עסק סיטונאי, חלקים אלו ממוקמים בחלקים התחתונים של הפרוייקט וחלקם הגדול תת קרקעיים, גישה ואספקה מובטחים באמצעות הגישה הראשית לרכב לפרוייקט שתוכננה בסטנדרטים הולמים. לחלק זה של הפרוייקט יש ביקוש מצד בית עסק גדול קיים לציוד חשמל, שהוא יחום התכנית וקשור לבעלות על הקרקע.

10. מבחינת הפקעות לצרכי ציבור מהחלקה המקורית. ע"פ תאום התכנון שבתע יוקצה שטח משמעותי לשצמ, בנגישות טובה כתא שטח רציף, לשימוש ציבורי, ללא בניה תת קרקעית מתחתיו. בתכנית מוקצה שטח ציבורי פתוח – 1670מ"ר בנוסף הופקעו שטחים לצרכי דרכים

11. מבחינת תקני החניה הפרטית ותקני חניות שירות. בפרוייקט מסופקים מקומות חניה ע"פ מלוא התקן לפי ניתוח השימושים השונים וכן מקומות חניית שירות כנ"ל. יש לציין שע"פ תאום התכנון שבתע חניית השרות מסודרת בתוך נפחי הבנייה המוצעת בצורה שתקטין למינימום הפרעה לסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

• מרכז מסחרי אל עיון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

• ענ/831-א

מספר התוכנית

• 23.587 ד'

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים למתן תוקף.

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 25/07/2012

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• 63

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי • עירון

714500 • קואורדינאטה X

215450 • קואורדינאטה Y

שכי אלעיון - דרך סויסה.

1.5.2 תיאור מקום

אום אל פחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

חדרה

אום אל פחם

אל עיון

דרך סויסה

לי"ר

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן הלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גוש(ים) חלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20311	• מוסדר	• חלק מהגוש	23	18,,21,22,20,47,15,24
20415	• מוסדר	• חלק מהגוש		50,2,4,10,51,21,6
20341	• מוסדר	• חלק מהגוש		73,74,103

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גוש(ים) נשנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרש(ים) / תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ע/251	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ע/250	3870	11.1.98
ע/340	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ע/340	בהפקדה	
תמ"א 35	כפיפות	מרקם עירוני	החלטה מס" 4467	27.11.2005
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	לעניין ניקוז משמר מי נגר כאמור בסעיף 23.2-23.3 בהוראות התמ"א	החלטה מס" 1925	6.12.2006
ענ/652	שינוי		5735	17.06.2009
ג/400	שינוי			
תמ"מ 6	כפיפות			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית - חיפה	פריד שקיר	25/08/20098	1	23	ל"ר	• מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית - חיפה	פריד שקיר	25/08/20098	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט תכנית
	ועדה מחוזית - חיפה	פריד שקיר	25/08/20098	1	ל"ר	1:500	• מחייב	נספח בניוי
	ועדה מחוזית - חיפה	גסאן עבד אלחאי	25/08/20098	T1 T2 2	ל"ר	1:500	• מחייב	נספח תנועה

*** נספח התנועה יהיה מחייב באשר להסדרי התנועה גיליון T2 נספח התנועה אושר על ידי משרד התחבורה לעניין השימוע המוצע של הכיכרות ודרך מס"1 , מקום גישות לפרויקט ולמספר מקומות חניה. הנספח יהיה מנחה באשר לסידור הפנימי של החניות.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר		04/8136928		04/8136900	ת"ד 320 אום אל פחם 30010	ה.פ. 512759929	אינטרנשיונל אלקטריק בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

קדם כפופתל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04/8136928		04/8136900	ת"ד 320 אום אל פחם 30010	ה.פ. 512759929	אינטרנשיונל אלקטריק בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	04/6314913		04/6098000	מחלקת הנדסה	לי"ר	עריית אום אל פחם				

בעל עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04/8136928		04/8136900	ת"ד 280 אום אל פחם 30010	לי"ר		055832729	חאלד אנבאריה		• בעלים
	04/6314913		04/6098000	מחלקת הנדסה אום אל פחם-30010	לי"ר	עריית אום אל פחם				• בעלים
	04/8645537		04/8630855	רח' פל-ים 15 ת.ד. 548 חיפה 33095	לי"ר	מ.מ.ג.				• בעלים

1.8.6 עורך התכנית (בעל מקצוע מטעמו)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
F_shker@walla.com	04/6311097	0525785170	04/6311089	אום אל פחם ת"ד 30010 - 368			73284	59316430	פריד שקיר	אדריכל	עורך ראשי
eyad@walla.com	04/6111204	0525777644	04/6111204	אום אל פחם			955	026318972	אימד מתאמנד	מודד	מודד
G_elhi@netvision.net.il	09/7932012	0508372845	09/7935920	רח' יפו 48 ת.ד. 4433 44915 טירה			39752	05896267	ניסאן עבד אלחי	מהנדס תחבורה	יועץ תעוה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה -עירון
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה -חיפה
דרך	כהדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מרכז מסחרי שיאפשר פעילות מסחר ואחסנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעודי קרקע מחקלאי למסחר, ואחסנה, התונית והרחבת דרכים וקביעת הוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 23.587

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5475		3896+	1579	מ"ר	מסחר
	0		6-	6	מס' יח"ד	
	6150		6150+		מ"ר	תעסוקה

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	מסחר ואחסנה
		200,201,210	דרכים
		300,301,302,303,304	ש.צ.פ.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
34.71%	8188	538	דרך משולבת מאושרת
26.55	6239	6239	דרך מאושרת
30.03%	7113	15231	חקלאי
8.67%	2047	1579	מרכז מסחרי שכונתי משולב מגורים.
100%	23587	23587	סכ"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אחסנה ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר
	1- חנויות, אולמות תצוגה. 2- שימושים עסקיים, מעבדות סטודיו, מרפאות, בית מרקחת, משרדים.
ב.	אחסנה.
	1- מחסנים. 2- משרדים ושטחי עזר למחסנים
4.1.2	הוראות
	1- בינוי הבינוי יהיה לפי נספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. כנספח בינוי מחייב.
	2- הסדרי תנועה יהיה לפי נספח הסדרי תנועה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. כנספח מחייב.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים והתשתיות העיליים והתת-קרקעיים כגון ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, ניקוז וכיו. קו בניין יהיה כמסומן בתשריט ובהעדר סימון לפי תכנית בינוי.
4.2.2	הוראות
	הסדרי תנועה לפי נספח התנועה המחייב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4.3	שם ייעוד: ש.צ.פ.
4.3.1	שימושים
	גני ומתקני משחק, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, בהם לא תותר בנייה כלשהי, פרט למתקני הפעלת האתרים ולמתקני תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים.
4.3.2	הוראות
	הוראות כלליות של תוכנית ע/251 ב.מ. כאמור בסעיף 4.9.4 בהוראותיה חלוח על תוכנית זו לגבי ש.צ.פ.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאי למתן היתר בניה/טופס לאכלוס**

הועדה המקומית תתנה מתן היתר הבניה למבנה וטופס 4 לאיכלוס במילוי התנאים הבאים:

א- תנאים למתן היתר בניה.

- 1- אישור תכנית בינוי. שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.
- 1- תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ש.
- 2- אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה למעט הסדרי תנועה בתוך החניון שהינה באחריות מהנדס הועדה המקומית. הסדרים אלו יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים.
- 3- עדכון ממצאי בדיקת השפעה תחבורתית בכל אחד משלבי הפיתוח והוצאת היתרים של הפרויקט.
- 4- תחילת ביצוע מערכת הדרכים המובילה לשטח הפרויקט, דרכים מס' 100,110,120,62.
- 5- תכניות תשתיות הכוללת פתרון מלא לנושא ביוב, ניקוז, סילוק אשפה, לשביעת רצון הרשות המקומית והועדה המקומית.
- 6- היתר הבניה לפרויקט יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מפגעים סביבתיים כגון מטרדי רעש, ריח ופסולת. היתר הבנייה יאושר ע"י היחידה הסביבתית משולש צפוני.
- 7- אישור משרד הבריאות.
- 8- אישור משרד הבריאות לתחילת ביצוע בפועל של מערכת הביוב כמפורט להלן: א-המאסף הגרביטציוני מס' 11.
ב- מכון השאיבה אל חנוק.
ג- קו הסניקה הראשי.
- 9- הריסת החלקים החודרים לתחום השצ"פ תחויב בפועל, כתנאי למתן היתר בניה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- 10- הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 11- השימושים המופיעים בתוכנית הבינוי יהיו מחייבים. ייקבע גם כי תמהיל השימוש כפי שנקבע בתכנית הבינוי לכל קומה יהיה מחייב. סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה סעיף 192(19).
- 12- הוראות והנחיות לחזית חמישית- לא יותר קירוי גג הבניין. חל איסור על ביצוע ריצוף או גימור אחר כלשהו ברצפת גג הבניין, חיפוי הגג יהיה מחומר כגון חצץ או חומר גרנולארי אחר.
- 13- לא יותר קירוי המרפסת- סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. שעות השימוש במרפסת יוגבלו לשעות הפעילות במבנה ובהתייחס למגורים הסמוכים.
- 14- כניסה קובעת למסחר תהיה מפלס +0.00 עליון(330.90), כניסה קובעת לאחסנה תהיה בהתאם למפלס +0.00 תחתון (312.00) כמתואר בתכנית הבינוי.
- 15- כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אוורור והמערכות הטכניות שימשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים.
- 16- שיקום המעיין.
- א- תתחייב הערייה לביצוע עבודות ניקוז שמטרתו לנקז את מי המעיין באמצעות מעביר מים לכיוון בריכת המים בחלקה 21 גוש 20415.
- ב- במסגרת תכנון דרך מס' 1 תובטח התקנת מעביר מים שתבטיח זרימת מי המעיין מחלקה 11 לכיוון חלקה 21 בצורה הטבעית האפשרית.
- 17- תנאי למתן היתר בניה על הוועדה המקומית לבדוק ולאשר את הנגישות למגרשים הסמוכים.

ב - תנאים לטופס 4 אישור איכלוס.

- 1- חיבור המבנה לכל התשתיות.
- 2- סיום כל הדרישות ופתרונות התחבורה/ חניה.
- 3- גמר חיצוני מלא למבנה שיבנה ויאוכלס באותו שלב ופתרון חניה התואם למלוא היקף השימושים במועד האיכלוס.
- 4- תנאי למתן טופס לאכלוס המבנה הוא אישור משרד הבריאות להפעלת המתקנים: א- המאסף. הגרביטציוני מס' 11.
ב- מכון השאיבה אל חנוק.
ג- קו הסניקה הראשי.
ד- הפעלת מתקן עין שמר.
- 5- אכלוס המבנה ללא ביצוע התשתיות יהווה סטייה ניכרת סעיף 2(19)
- 6- תנאי למתן טופס איכלוס הוא סיום ביצוע מערכת הדרכים.
- 7- אישור מהנדס הוועדה המקומית לסיום פיתוח וביצוע השצ"פ מס' 300 ופיתוח הקרקע בתחום המגרש.

6.2. חניה

- א- החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. " בתחום המגרש".
- ב- חניה ציבורית תתאפשר לאורך הדרכים, ע"פ נספח התנועה לתכנית.
- ג- כמות החניה הפרטית תענה על כל צרכי החניה של השימושים השונים, ע"פ התקן התקף במועד אישור היתר הבניה.
- ד- ייתן פתרון לפריקה וטעינה של כל צרכי שימושי המסחר והאחסנה בתחום המגרש, ע"פ התקן והצרכים של השימושים המוצעים בהיתר הבניה.

6.3. עיצוב ארכיטקטוני

- א. כללי
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ב. מתקנים טכניים
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכי.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- ג. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
- ד. חזית חמישית
בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (לפני תכנית הבנייה) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

ה. צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

ו.

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

ג. עיצוב הקיר הצפוני כדלקמן:

- 1- הקיר יבנה במדורג בהתאם לקו קרקע טבעי, ולנטיעות בגג הרמפה.
- 2- גובה מילוי קרקע מעל גגות יהיה 1.5 מ' מינימום לצורך קביעת סוג הנטיעות.
- 3- ציפוי הקיר באבן טיבעית.

6.4 הנחיות סביבתיות

א. איכות אוויר

- לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.
- יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.
- לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.
- במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. שפכים

- איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה.
- השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של המגרש.

ג. ריח

לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

ד. רעש

- מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- לא תותר פעילות מרעישה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.

ה. חומרים מסוכנים

ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.

1. ניקוז ומי נגר עילי

א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.

ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזהמים לסביבה.

1. להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חווה"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיוזג אויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גרטרור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.

2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חוו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה לחוו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיתר ובהתייחס למידע המופיע באחד מתתי הסעיפים המפורטים בסעיף 6.4.

3. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חוו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.

ט. פסולת

היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.

י. מיכלי גז ודלק

יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

יא. מתקנים טכניים - לפי סי' 6.3 ב'.

6.5 תשתיות

1. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

- מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של עריית אום אל פחם:

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

1. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 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 אורירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון-160 110 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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.

6.6 הפקעות

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

6.7 הוראות ניקוח

א. באזור תעסוקה ומסחר - תכנון השטחים המיועדים לפיתוח - לפי סעיף 6.4 ו' לעיל.

ביעודים אחרים: לפרט לפי תמ"א 4/ב/34 לפי סוג האזור

ב. שטחים פתוחים

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה 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.

ד. דרכים וחניות/מגרשי חניה

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. השטחים המיועדים לפיתוח.

השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.8 סילוק פסולת עפר ובניה.

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטוח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
 - 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2. 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. עבודות שאינן טעונות היתר
 - 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.9 היטל השבחה

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

6.10 הוראות לטיפול בעצים – שימור, העתקה, עקירה

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
 - ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.11 הנחיות לחלוקת השטח.

- א. גודל מגרש לבניית מבנים למסחר ואחסנה יהיה על כל השטח המיועד בתכנית לתכלית זו.
- ב. היתר בניה בתחומי התכנית יוצא על סמך תוכניות מדידה, מפות מצביות של השטח ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית מאושרת כחוק.

6.12 מתקני כבאות.

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

6.13 אספקת מים.

תהיה מרשת אספקת המים של עיריית אוס אל פחס.

6.14 ביוב.

פתרון ביוב יהיה בתיאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. ראה הערה ביחס לתנאים להיתר סעיף 6.1 בתקנון.

6.15 אשפה.

סידורי הרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

6.16 חלוקה ורישום.

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.17 איכות הסביבה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם ה היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנה ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם

6.18 הריסות

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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע דרכים מס' 1,3,62	
2	ביצוע קומת אחסנה וחניה תפעולית.	
3	ביצוע קומת חניה ושתי קומות מסחר.	
4	ביצוע ש.צ.פ. וגמר פיתוח.	

7.2 מימוש התוכנית

1-מימוש התכנית תוך שבע שנים מתאריך אישור התכנית.

2-הוצאות הפיתוח יחולו על יוזמי התכנית.

8. חתימות

תאריך: 15/08/2012	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 512759929	א.ג.י. אינטרנשיונל אלקטריק בע"מ 512759929	תאגיד:	

תאריך: 15/08/2012	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	פריד מוחמד שקיר אדריכל מ.ר. 73284	תאגיד:	

תאריך: 15/08/2012	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 512759929	א.ג.י. אינטרנשיונל אלקטריק בע"מ 512759929	תאגיד:	
תאריך: 15/08/2012	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	עריית אום אל פחם

תאריך: 15/08/2012	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	עריית אום אל פחם
תאריך: 15/08/2012	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	חאליד אגבאריה