

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ען/1254

שם תוכנית: חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה מס' 22 גוש 20413

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מר"ת חיפה
 23.12.2013
 גתקג
 תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית עירון
 אישור תכנית מס' ען/מק/1254
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 2012/2012 מיום 28.12.12
 יו"ר הועדה המחוזית
 פננדו שרון
 מ.ד. 20347
 מהנדס ועדת עירון

ועדה מקומית עירון
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/1254
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 2011/2011 מיום 7.8.11
 ג'בארין מוחמד טובחי
 יו"ר ועדת תכנון ובניה
 עירון

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/1254
 מורכמת בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

הודעה על הפקדה תוכנית מס' ען/מק/1254
 מורכמת בילקוט הפרסומים מס' 6370
 מיום 2.2.12

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בכניסה לאום אלפחם, בשכונת אלחנוק, צמוד לדרך אלמדינה, משתרע שטח התוכנית שמטרתה חלוקה חדשה לחלקה 22 שבגוש 20413, הקטנת קוי בנין, ושנוי בהוראות בינוי.
התוכנית נשענת על ציר ראשי דרך קיימת בתוך הישוב ואף מוקפת בבנייה ובשטחים המיועדים למסחר ע"פ תוכנית מאושרת מס"ע/251.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 22 שבגוש 20413.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

- מספר התומק/ען/1254
- מק/ען/1254.

- 9.249 ד"י

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10/07/2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת

- כן

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

- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

- 62 א(א) סעיף קטן 1,4,25.

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

וחלוקה

- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי • עירון

קואורדינטה X • 714/600

קואורדינטה Y • 214/850

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בכביש הראשי באום אל פחם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית אום אל פחם

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה
חדרה
אום אל פחם

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב
אלביר ראשי (אלמדינה)

מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20413	• מוסדר	• חלק מהגוש	22	44,45,40,79,78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ע/251	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.01.1998	4606	כפיפות לעניין זכויות בנייה ושימושים.	שינוי	ע/251
14.08.2001	5011		• כפיפות	ע/מק/471

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	פריד שקיר	28/11/2013	ל"ר	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	פריד שקיר	28/11/2013	1	ל"ר	250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	מנסור מחאמיד	28/11/2013	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון
	ועדה מקומית	פריד שקיר	28/11/2013	1	ל"ר	500	• מנחה	תכנית בינוי
	ועדה מקומית	גסאן עבד אלחי	28/11/2013	1	ל"ר	250	• מנחה	נספח תנועה וחניה

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
לי"ר	חכמת מחאמיד	058180464	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום אל פחם		0572800064			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	חכמת מחאמיד	058180464	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום אל פחם		0572800064		
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית אום אל פחם		מחלקת הנדסה	04/6098000			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	חכמת מחאמיד	058180464	לי"ר	לי"ר	אום אל פחם		0572800064		
• בעלים	פירוז יוסף חדד	2048451							
• בעלים	מיכאיל אליא סאבא								
• בעלים	מארי סרוגי איליא סאבא								
• בעלים	ורדה שופאני איליא סאבא								
• בעלים	גלאל רגא טאהר מחאמיד	5073120			אום אל פחם				
• בעלים	מוחמד רגא טאהר מחאמיד	5376757			אום אל פחם				
• בעלים	לוטפי רגא טאהר מחאמיד	5252095			אום אל פחם				
• בעלים	טאהר רגא טאהר מחאמיד	2119719			אום אל פחם				
•	עאדל רגא טאהר מחאמיד	35343851			אום אל פחם				
•	מוסטפה מחאמיד	2120375			אום אל פחם				
• בעלים	מוחמד מחאמיד	2120372			אום אל פחם				
• בעלים					אום אל פחם	04/6098000			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Farid.arch@gmail.com	04/6113170	0525785170	04/6113170	תייד 368 אום אל פחם- 30010	לייר	לייר	73284	59316430	פריד שקיר	אדריכל	• עורך ראשי
Mmansour@netviocn.net.il	04/6111859	0528726433	04/6310154	תייד 370 אום אל פחם- 30010	לייר	לייר	1422		מנסור מחאמיד	מודד מוסמך	• מודד
Mmansour@netviocn.net.il	04/6111859	0528726433	04/6310154	תייד 370 אום אל פחם- 30010	לייר	לייר	1422		מנסור מחאמיד	שמאי	• שמאי
office@engteam.co.il	09/7932012	0508372845	09/7935920	רח' יפו 48 ת.ד. 4433 טירה 44915	לייר	לייר	39752	05896267	גסאן עבד אל חי	מהנדס תנועה	• יועץ תנועה

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	ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה חיפה.

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**

- 1) הסדרת החזקה על הקרקע בין הבעלים.
- 2) יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.
- 3) הגדלת שטחי שירות להתאמתם לצרכים ולשימושים המוצעים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1) חלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- 2) שינוי בקווי בניין.
- 3) שינויים בהוראות בניון.
- 4) תוספת שטחי שירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 5.344

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4814	0	4814	מ"ר	מסחר ומלאכה

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
				103	דרך
				101	שביל
				1	מסחר תעשייה קלה ומלאכה
				2	מסחר תעשייה קלה ומלאכה
				3	מסחר תעשייה קלה ומלאכה

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
52.04%	4814	מסחר תעשייה קלה ומלאכה		52.04%	4814	אזור מסחר משולב במלאכה
37.40%	3460	דרך		37.40%	3460	דרך מאושרת
10.54%	975	שביל		10.54%	975	שביל להולכי רגל
100%	9249	סה"כ		100%	9249	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר תעשייה קלה ומלאכה.	
4.1.1	שימושים
א.	מסחר קמעונאי, מזון, ירקות ופירות, בשר, עופות ודגים, שירותים אישיים, משרדים, מלאכה צרכנית, מזוננים, מסעדות, קיוסקים ובתי קפה, דאר ובנקאות, לרבות חניונים לרכב פרטי ו/או ציבוריים וחנות שירות ותדלוק לרכב, כל סוגי מלאכה יצרנית ותעשייה זעירה, אחסנה, בתי מלאכה, מוסכים לארב, עבודות לעיבוד מכני, שבנות, אלקטרוניקה, מתכת, מזון וטקסטיל.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות כללית של תוכנית ענ/251 לגבי אזור מסחר משולב במלאכה חלות על תוכנית זו.

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1	שימושים
א.	ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים והתשתיות העיליים והת-קרקעיים כגון ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, ניקוז וכו'. קו בניין יהיה כמסומן בתשריט ובהעדר סימון לפי תכנית בינוי.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות כללית של תוכנית ענ/251 לגבי דרכים חלות על תוכנית זו.
ב.	תאסר כל בנייה בתחום הדרך.
ג.	יהרסו כל המבנים וחלקי מבנים החורגים לתחום הדרך

4.3 שם ייעוד: שביל	
4.3.1	שימושים
ב.	דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, מותרת להעברת קוי תשתית הנדסית.
ג.	
ד.	
4.3.2	הוראות
ז.	הוראות כללית של תוכנית ענ/251 לגבי שבילים, שביל ציבורי פתוח.
ה.	
ו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה קלה ומלאכה	1	2795	1788	64%	1845	66%	40%	15	1	3	5 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	4 או לפי תשריט
			6428	2795	100%	2795	100%	15	1	3	5 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	4 או לפי תשריט
תעשייה קלה ומלאכה	2	1000	600	64%	660	66%	40%	15	1	3	5 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	4 או לפי תשריט
			2360	1000	100%	1000	100%	15	1	3	5 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	4 או לפי תשריט
תעשייה קלה ומלאכה	3	1019	700	64%	673	66%	40%	15	1	3	5 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	4 או לפי תשריט
			2344	1019	100%	1019	100%	15	1	3	5 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	4 או לפי תשריט

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה/טופס איכלוס**

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

א- תנאים למתן היתר בניה.

- 1- אישור תכנית בינוי.
- 2- אישור תכנית הסדרי תנועה בתוך המגרש שזה באחריות מהנדס הועדה המקומית. הסדרים אלו יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים.
- 3- היתר הבניה לפרויקט יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מפגעים סביבתיים כגון מטרדי רעש, ריח ופסולת. היתר הבניה יאושר ע"י היחידה הסביבתית משולש צפוני.
- 4- אישור משרד הבריאות
- 5- השימושים המופיעים בתוכנית יהיו מחייבים.
- 6- 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.
- 7- כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אוורור והמערכות הטכניות שימשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים
- 8- הריסה בפועל לכל חלקי המבנים בתוך הדרך המאושרת והשביל.

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.

6.2 חניה.

- לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בתחומי המגרש.
- כל החניה הדרושה תהיה בתחום המגרש.
- חניה מקורה תהיה אך ורק בתחומי קווי הבניין של המגרש.
- כל החניה הדרושה תהיה בתחום המגרש.

6.3 מעברים ציבוריים.

- מעברים ציבוריים אינם מותרים לשימוש מסחרי כל שהוא, המעברים נועדים בתכנית ובהיתר לשימוש למעבר של כלל הציבור.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- ה. הוראות בינוי.
 ו. 1-הקמת מערכת תשתית לחשמל, טלפון, תקשורת, או טלויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בלבד.
 2- קווי חשמל, טלפון תקשורת או טל"כ קיימים ישונו לתת קרקעיים במעמד שיפור ו/או הרחבת רשת קיימת.
 3- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות באזור מגורים, מסחר, מלאכה, מבנה ציבור, מבנה ספורט בתוך הבניינים ו/או במרווחים או בשטחים ציבוריים פתוחים ובלבד שהתחנה משתלבת בסביבה, ואינה מהווה מפגע חזותי או סביבתי.
 4- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת טרונפורמציה בתחומי דרך בתנאי שהתחנה תמוקם מתחת למפלס הדרך ובתנאי שהקמת התחנה לא תפגע בייעוד הדרך.
 5- על היזמים ו/או בעלי הקרקעות להקצות השטח הדרוש להקמת תחנת טרונפורמציה ותיפעולה לרבות גישה לרכב ואפשרות הנחת כבלים תת קרקעיים.

6.6. הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.7. ניקוז משמר מי נגר :

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

- 1.1 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- 1.2 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 1.3 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 1.4 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב

6.8. ניקוז :

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9. אספקת מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יזיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

6.10. 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. לעיריית אוס אל פחם תהיה הזכות להעביר קווי ביוב עירוניים בתוך המגרשים הרליוונטים בתנאי שקווים אלו יעברו צמוד לגבול המגרשים בלבד ובמרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגווש ולא יפריע לבניה במגרשים.

6.11 אשפה:

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

6.12 מתקני כבאות:

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13 פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.14 פיתוח סביבתי:

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

6.15 איכות הסביבה:

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

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

ג. 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.

6.16 עיצוב אדריכלי:

- א. עם 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, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאשרר 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.

6.17 פיתוח תשתיות:

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

6.18 חומרי חפירה ומילוי:

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.19 סילוק פסולת עפר ובניה:

- (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:
- (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאות ההיתר.
- (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה 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
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 אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 (3) עבודות שאינן טעונות היתר
 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה,

6.20. 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.

6.22 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.23 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תצ"ר והגשתו לוועדה מקומית.	ביצוע תשתיות
2	הוצאת היתרי נבייה.	הפקת היתרים

7.2 מימוש התוכנית

1- מימוש התכנית תוך שבע שנים מתאריך אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 10/09/2011	חתימה:	שם: חכמת מחאמיד	מגיש התוכנית
תאריך: 10/09/2011	חתימה: פריד מוחמד עקור	שם: פריד שקיר	עורך התוכנית
תאריך: 10/09/2011	חתימה:	שם: חכמת מחאמיד	יזם בפועל
תאריך: 10/09/2011	חתימה:	שם: חכמת מחאמיד	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	
תאריך: 10/09/2011	חתימה:	שם: ז.א.א.כ.ח.פ.	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	
תאריך: 10/09/2011	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	

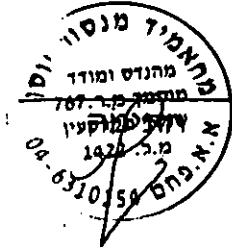


הצהרת המודד

מספר התוכנית : מק.ען.1254.....

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5.7.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



767
מספר רשיון

מ/א/מ/ר 7 נוס'כ
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.11.2013 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



767
מספר רשיון

מ/א/מ/ר 7 נוס'כ
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 5.7.2013 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



767
מספר רשיון

מ/א/מ/ר 7 נוס'כ
שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית. על המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.