

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

20-04-2015

הוראות התוכנית

נתקבל

תוכנית מס' ענ/1148א' תיק מס'

שם תוכנית: שכ' אלרובזה

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

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

10-02-2015

נתקבל

תיק מס'

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>ענ/1148א'</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6649</u></p> <p>ביום <u>22.8.13</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון ואדי עארה</p> <p>שינוי תכנית מתאר מס' <u>ענ/1148א'</u></p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>מיום <u>30/05/10</u> מס' <u>20/0006</u></p> <p>מנהל עירון מנהל עירון מנהל עירון</p>
---	--

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><u>2.12.13</u></p> <p>לאשר את התוכנית</p> <p>יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><u>11.5.15</u> תאריך</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית לשכונת לוויין לעיר אום אל פחם, ממערב לעיר ודרומית לכביש מס" 65 " ואדי עארה " והיא מוגדרת כשכונה כפרית בעלת אופי הררי וטפוגרפיה קשה במיוחד והיא נשענת על דרך שירות המחוברת לכביש מיעמי ולדרך 65.

בתכנית אנו מצעים פתרון תכנוני לשכונה הנ"ל ע"י פרוגרמה אשר תשמור על האופי הנוכחי הכפרי וההסטורי של השכונה הממוקמת בלב יער על גבעה הצופה לואדי עארה ולדרך 65, בחישובי הפרוגרמה נלקח בחשבון גידול טבעי של האוכלוסיה עד לשנת 2020.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

211950 קואורדינטה X
713400 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אוס אל פחם

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
חדרה
א.א.פחם

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית
רובזה
-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20424	• מוסדר	• חלק מהגוש	40 , 38 - 35	34,39
20336	• מוסדר	• חלק מהגוש		6,15
20337	• מוסדר	• חלק מהגוש		41 - 38 , 15

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
ל"ר	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
10/01/1963	989		שינוי	400/ג
4/11/1997	4581	תוכנית זו משנה להוראות תכנית ענ/283	שינוי	ענ/283
30/12/2001	5042	תוכנית זו משנה להוראות תכנית ענ/ד/1184	שינוי	ענ/436
31-01-2013	6542	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ענ/ד/1184	כפיפות	ענ/ד/1184
13/05/2013	6591	תוכנית זו משנה להוראות תכנית תמ"מ 6	כפיפות	תמ"מ 6
27/11/2005	4467	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
7/09/2005	5434	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 18/23	כפיפות	תמ"א 23 שינוי 18
1/03/2001	4968	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 9/23	כפיפות	תמ"א 23 שינוי 9
19/12/1995	4363	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 22	כפיפות	תמ"א 22
16/08/2007	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תמ"א 34/ב' 4
18/02/2006	5606	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 3/ב'34	כפיפות	תמ"א 34/ב' 3
18/05/2005	5397	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38	כפיפות	תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית חיפה	פארוק יחיא אדריכל	28-04-2015	לי"ר	20	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית חיפה	פארוק יחיא אדריכל	16-12-2014	1	לי"ר	1/1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית חיפה	דוד אלחנאטי	16-06-2014	1	לי"ר	1/250	מחייב	תשריט נספח נוף ובינוי + חתכים
	ועדה מחוזית חיפה	דוד אלחנאטי	16-06-2014	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות נספח נופי
	ועדה מחוזית חיפה	דוד אלחנאטי	16-06-2014	1	לי"ר	1/1000+1/750	מחייב	נספח שיקום נופי לדרך קיימת
	ועדה מחוזית חיפה	גסאן עבד אלחי	10-04-2015	1	לי"ר	1/500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית חיפה	גסאן עבד אלחי	10-04-2015	1	לי"ר	1/500	מנחה	נספח חתכים
	ועדה מחוזית חיפה	גסאן עבד אלחי	10-04-2015	1	לי"ר	1/500	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית חיפה	גסאן עבד אלחי	10-04-2014	1	לי"ר	1/2500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית חיפה	גסאן עבד אלחי	15-07-2012	לי"ר	8	לי"ר	מנחה	נספח ניקוז ושימור נגר עילי
	ועדה מחוזית חיפה	דוד אלחנאטי	16/06/2014	1	לי"ר	1/1000	מחייב	נספח עצים

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר		15346098005		046098000	30010 פתם 559	50027103	עיריית א.א. פתם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	15346098005		046098005	30010 פתם 559	50027103	א.א. פתם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר
לי"ר	15346098005		046098005	30010 פתם 559	50027103	א.א. פתם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רש' / מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר
lior@bathansha.com	15346319333	0502044289	046319333	30010 פתם 559 ת' 559		א.א. פתם	25848862	מספר זהות ומשפחה	מנהל פרויקט	לי"ר
office@bathansha.com	04-9895707	04 9895705	04-9895705	קניון רמת מנשה 19245		א.א. פתם	108767	שם פרטי ומשפחה	אדריכל	לי"ר
office@bathansha.com	097935415	097935415	097935415	טירה		א.א. פתם		שם פרטי ומשפחה	אדריכל	לי"ר

תחנת הוראות מערכת לול [2009] אדריכל פארון יו"א
 עמוד 7 מתוך 20
 16-12-2014

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 עירון .
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית 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**

- הסדרת השימוש בקרקעות תחום התוכנית ע"י שינוי ייעוד חלק מהחלקות מאזור הקלאי לשטחי מגורים וציבור.
- הסדרת מערך הדרכים והשבילים בתחום התוכנית .
- הקצאת שטחי ציבור בתחום התוכנית .
- הסדרת היתרים לבניה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאיזור מגורים אי, שטחים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ויער .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	80.931 דונם					
		9000	+9000	0	מ"ר	מגורים
שטחי הבנייה המרביים ליחיד יהיו 150 מ"ר עיקרי ו 60 מ"ר שירות.		60	60	0	מס' יחיד	
		1364	+1364	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	כתא יזוח 4-5	1-5	מגורים א'
			400	מבנים ומסדות ציבור לחינוך
			500-505	קרקע חקלאית
	עצים לשימור	301	300-301	שטח ציבורי פתוח
			102	דרך מאושרת
			100-101	דרך מוצעת
			700	יער
	עצים לשימור	105	105	דרך משולבת

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
25.61	20.725	אזור מגורים א'	-	-	אזור מגורים א'	
1.69	1.364	מבנים ומוסדות ציבור	-	-	מבנים ומוסדות ציבור	
3.63	2.937	דרך מאושרת	3.4	2.937	דרך מאושרת	
1.95	1.576	ש.צ.פ	-	-	ש.צ.פ	
38.01	30.760	קרקע חקלאית	96.63	77.994	קרקע חקלאית	
16.34	13.226	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת	
0.95	0.769	דרך משולבת	-	-	דרך משולבת	
11.82	9.573	יער	-	-	יער	
100	80.931	סה"כ	100	80.931	סה"כ	

יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.1
שימושים	4.1.1
א. שטח המיועד לפעילות בשטחי חוץ ותכלול גנים צבוריים, מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני הצללה.	
ב.	
הוראות	4.1.2
א. אזור ציבורי פתוח ע"י צמתים: באזור זה ניתן לנטוע צמיחה שטוחה שלא תסתיר שדה ראייה. ב. באזור ציבורי פתוח אחרים בנוסף לכתוב לעיל ניתן לתכנן מגרשי משחקים שכונתיים.	

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.2
שימושים	4.2.1
שירותי הציבור הנדרשים לשירות תושבי השכונה, מלבד שירותים מינימאליים כגון פעוטונים וגני ילדים, יסופקו במסגרת העיר אום אל פחם ולא במסגרת התכנית.	
הוראות	4.2.2
• תנאי להיתר בניה בשטח למבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי ואישורה ע"י הועדה המקומית.	

שם ייעוד: מגורים א'	4.3
שימושים	4.3.1
מיועד למגורים בעל אופי כפרי.	
הוראות	4.3.2
• תנאי להיתר בניה הגשת תשריט איחוד וחלוקה.	

שם ייעוד: דרך משולבת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסת רכב לחנייה רחוב מזערי מותר 7.0 מטר. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב – על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי.	
שם ייעוד: דרך מאושרת	4.5
שימושים : 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.	4.5.1

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.6
שימושים : 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.	4.6.1
שם ייעוד: יער	4.7
שימושים : יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22, שטח פתוח שיישמר כטבעו.	4.7.1
שם ייעוד: קרקע חקלאית	4.8
שימושים	4.8.1
שטח חקלאי שיישמר כטבעו	
הוראות	4.8.2
לא ייבנה כל מבנה בשטח החקלאי שבתחום התכנית, וכל מבנה הנמצא בתחומי השטח החקלאי ביום אישור תכנית זו מיועד להריסה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדיון נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	קדמי						סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			
*3	*4	*4	5	40	2	3	630	180	450	1466	1	מגורים א'
*3	*4	*4	5	40	2	4	840	240	600	2021.72	2	
*3	*4	*4	5	40	3	1	210	60	150	307.02	3	
*3	*4	*4	5	40	3	1	210	60	150	352.52	3A	
*3	*4	*4	5	40	3	6	1260	360	900	2225	4	
*3	*4	*4	5	40	3	45	9450	2700	6750	14573	5	
4	4	4	5	45			1773 מ"ר	(30%) 409	(100%) 1364	1364	400	מבני ציבור

לצורך חלוקת תאי שטח 1,2,4,5 גודל מגרש מינימאלי לא יפחת מ 400 מ"ר .

לצורך חלוקת תאי שטח 3,3A גודל מגרש מינימאלי לא יפחת מ 300 מ"ר .

** שטחי הבניה המרביים ליחיד יהיו 150 מ"ר עיקרי ו 60 מ"ר שירות (25 מ"ר לחנייה, 12 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר מחסן והשאר בליטות).

* הערה : קווי הבניין למבנים קיימים בתחום יעוד מגורים כפי שקיים בתשריט וכתנאי אישור תשריט חלוקה.

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הגשת בקשה להיתר.
- ד. תנאי לתחילת עבודה כלשהי בצומת הדרכים 10/1 יהיה קבלת אישור חב' "נתיבי ישראל" לתכנון הסדרי תנועה וביצוע " .

6.2 היטל השבחה

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

6-3 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.

6.4 תשתיות

- א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- א. ביוב
- א. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- ב. 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 המועצה המקומית.
- 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.
- ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומן 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.

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

• 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.

• 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 אוירי 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.

6.5 מגבלות בניה בתחום התכנית

לא יותר מבנים לגידול בע"ח בתחום התכנית.

6.6 פינוי אשפה

כלי אצירה לאשפה, מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי, בין בגודל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש (עגלות גדולות) ימוקמו במבנים או בחצרות סגורות, ויהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות וממעברים ציבוריים ראשיים.

באזורים בהם הגישה למגרשים מתוכננת באמצעות דרכים משולבות ללא מוצא, עגלות לאיסוף אשפה לקבוצות של עד 6 מגרשים, תמוקמנה במוצא של הדרך המשולבת אל הרחוב הראשי.

6.7 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.

6.8 סעיף "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 הוצאת ההיתר.
 - (1.2) 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).
 - (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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- (3) חציבה ומילוי
 - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - בהעדר איזון - אין לאשר העברת עודפי חפירה לאוגר ביניים מוסדר ואין לאפשר מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ניתן לאפשר באמצעות פסולת בנין ממוחזרת.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- (4) הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

עבודות שאינן טעונות היתר

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

6.9 מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל –

6.10 סטיה ניכרת

א- כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות ותוספת גובה שאינה ע"פי התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב –

ב- בהתאם להוראות תמ"א/35 ייקבע כי שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו בהוראות התכנית, יהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002

6.11 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף... ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. 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, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
- ד. כחלק מביצוע עבודות השיקום הנופי, ישוקם תואי דרך השירות המחברת בין השכונה ולכביש מי-עמי בסמוך לצומת מי-עמי, ותחום קו הביוב המתוכנן לאורכה של דרך עפר קיימת בדופן המערבית של השכונה.
- השיקום יכלול פיזור של אדמת חישוף מעבודות הפיתוח של השכונה בשולי הדרך, נטיעות שיחים ועצים בהתאם לצמחיית החורש הקיימת.
- מערכת הניקוז תהיה בהתאם לנספח הניקוז המאושר.
- ה- ניקוז משמר נגר :-
- ניקוטו 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.
- 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.

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

6.11.1 הנחיות סביבתיות

עבודות השיקום הנופיים שיבוצעו כחלק מהתב"ע החדשה יתייחסו באופן פרטני לשיקום של הרצועה המערבית של הישוב הפונה לכביש 65 (כביש ואדי ערה). לאורכה של רצועה זו ישנו קו ביוב קיים ודרך שירות. שיקום השטח יעשה באמצעות עבודות עפר לטשטוש הפרשי המפלסים, תוך צמצום רוחב דרך השירות הקיימת ופיזור של אדמת חישוב מעבודות הפיתוח של השכונה בשולי הדרך. בנוסף תדורג הקרקע בהתאם לטופוגרפיה הקיימת, וינטעו עצים ושיחים בהתאם להנחיות הפרטניות שינתנו על ידי אדריכל הנוף המלווה של הביצוע וצמחיית החורש הקיימת. עבודות השיקום יעשו מתוך דגש על המבט מכיוון כביש 65 לעבר השכונה ובמטרה להטמיע את השינויים בשטח בתכסית הטבעית המקומית.

6.12 פיתוח תשתית

- 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 קווי 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 חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות כך שתהיה חובת הטמנה של כל תשתית קווית כולל קווי חשמל. בתנאים מסויימים, בשטח מובנה, ככל שהדבר לא מתאפשר לאור אופי הסביבה ו/או תנאי טופוגרפיה, תותר הקמת רשת חשמל עלית באישור מהנדס הוועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית.
- 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.

6.13 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.14 שירותי כבאות :

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיד במגרש.
- ב. הפקעת שטחי הציבור המסומנות בתכנית ורישום בפועל (העברת בעלות) ע"ש הרשות המקומית .
- ג. אישור תוכנית / תשריט חלוקה ע"י הוומ"ק.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה ליחיד חדשות יהיה סלילת דרך הגישה לשכונה .
- ה- היתר לבנייה חדשה יכלול תכנית בינוי שתראה לשביעות רצון מהנדס הוומ"ק : מפלסי הקרקע סופיים , חתכים לקירות התומכים וחומרי הבנייה, גובה בנייה סופי ביחס למפלס הקרקע , תכנית חפירה ומילוי ואישור העברת עודפי עפר למקום שפך מותר .
- ו- תנאי למתן היתרי בניה לבניינים קיימים על יותר מחלקה אישור תשריט או תכנית איחוד וחלוקה לפי העניין .
- ז- תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הוא הבטחת זכות מעבר למגרשים בתא שטח מס' 2 .

6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

(בתכניות הכולל תוספת בניה במבנים קיימים, ע"פ הנחיות מנהל התכנון לאור תמ"א 38)

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) 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 עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.17 שמירה על עצים בוגרים

- א. 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) :
- ב. עצים לשימור :
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 - 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 שיידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן :

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.18 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצע היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה תהיה הועדה המקומית ראשית להיתר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

1. ביצוע תשתיות.
2. פיתוח מערך דרכים לפי התכנית.
3. הוצאת היתרי בניה.

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות			
	שם:	חתימה:	תאריך:
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית:		
	מספר תאגיד:		
	שם: אדר" פארוק יחיא	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	תאגיד:		
	מספר רש"י: 108767		
	שם: עיריית א.א.פחם	חתימה:	תאריך:
זים בפועל	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		
	שם: עיריית א.א.פחם + פרטיים	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		