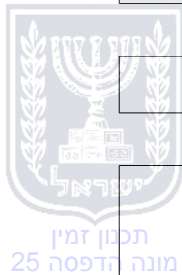


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0576983

שינוי יעוד מחקלאי למגורים ובניני ציבור ודרכים עין אלדאליה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/05/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד 27/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו יזומה על ידי עיריית אום-אל-פחם יחד עם בעלי קרקע ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הבנוי, על ידי שינוי יעוד מחקלאי ליעודים שונים, ותוספת יחידות דיור, ובכפוף לתכנית המתאר של אום-אל-פחם.

התכנית מוסיפה כ - 6,600 מ"ר שטחי בניה עבור מסחר

כ- 7,800 מ"ר שטחי בניה עבור מבני ציבור

כ- 3,300 מ"ר שטחי בניה עבור תירות ומלונאות.

כ- 442 יח"ד בנוסף ל- 21 יח,ד המאושרות.

התכנית תיקבע תכנית מתאר בלבד אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה.

לצורך הוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יידרש אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, תוך הקפדה על כך שהתכנית תכלול את כל בעלי הזכויות בחלקות.

לאחר אישורה בוועדה המקומית ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוחה של התכנית המפורטת. כל סטייה מתנאי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים ובנייני ציבור ודרכים עין אלדאליה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

354-0576983 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 103.611 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	214353
קואורדינאטה Y	716201

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח שכונת עין אברהים, מערבית לכביש 65

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות: אום אל-פחם

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין אלדאליה-עין אברהים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20315	מוסדר	חלק		4, 9-14, 22, 28, 30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	0		מסילות ברזל	
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
ג/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607		10/01/1963
ענ/ 129	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 129 ממשיכות לחול.	4047	66		08/10/1992
ענ/ 283	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 283 ממשיכות לחול.	4581	219		04/11/1997
ענ/ 960	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 960 ממשיכות לחול.	6255	5096		26/06/2011

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן מחאמיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חסן מחאמיד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		4	17/07/2017	עבד אלרחמאן מחאמיד	09: 06 28/09/2017		לא
ניקוז	מנחה		19	07/01/2022	עבד אלרחמאן מחאמיד	17: 16 10/01/2022	הוראות לנספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	01/04/2018	חסן מחאמיד	17: 30 05/07/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	30/07/2017	עבד אלרחמאן מחאמיד	15: 34 05/05/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/09/2021	חסן מחאמיד	11: 19 02/06/2022		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	08/01/2022	עבד אלרחמאן מחאמיד	17: 17 10/01/2022	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		24/11/2021	אריאל קאלימי	11: 32 29/11/2021	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	17/07/2017	עבד אלרחמאן מחאמיד	18: 54 26/12/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/12/2021	חסן מחאמיד	15: 31 07/12/2021		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם			00-0000000		
	פרטי	מוסטפא אגבארייה (2)			אום אל- פחם					arch.hasan@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : 1.

(2) כתובת : עין אלדאליה-עין אבראהים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		00-0000000		
פרטי	מוסטפא אגבארייה			אום אל- פחם	(2)				arch.hasan@gmail.com

(1) כתובת : 1.

(2) כתובת : עין אלדאליה-עין אבראהים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	חסן מחאמיד	39741		בסמ"ה	מועאווייה (1)	277			arch.hasan@gmail.com
	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	(2)				segma11_eng@yahoo.com
	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל-פחם	(3)				ara1285@gmail.com
	אדריכל	אריאל קאלימי	37045		חיפה	יקינתון (4)				klimi@013net.net

(1) כתובת: מועאווייה 277.

(2) כתובת: כפר מועאווייה.

(3) כתובת: שכי עין אלוסטא.

(4) כתובת: 3479264.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 25



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- שינוי יעוד מחקלאי ל-: מגורים, תיירות ונופש, מוסדות ציבור פרטיים, מוסדות ציבורים ושטחים פתוחים -קביעת מערכת דרכים ונגישות.  
-קביעת הוראות בניוי ובניה.  
-יצירת בסיס חוקי למבנים קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת שטחים לכל היעודים וקביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.  
- שינוי יעוד שטח חקלאי לשטחי פיתוח שונים.  
- קביעת הוראות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח .  
- קביעת הנחיות בינוי .  
- קביעת השלבים וההתנוות לביצוע.  
-הגדרת התכנית כתכנית מתאר מכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.  
-קביעה לצורך הוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יידרש אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית תוך הכללת כל בעלי הזכויות בחלקות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102 - 100 ,31 ,30 ,27 - 22
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
שטח ציבורי פתוח	607 ,606 ,604 ,602 ,600
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	801
דרך משולבת	902 - 900
דרך ו/או טיפול נופי	800
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	500
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401 ,400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	800
גבול מתחם	דרך מאושרת	10
גבול מתחם	דרך מוצעת	801
גבול מתחם	דרך משולבת	902 - 900
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
גבול מתחם	מגורים א'	102 - 100 ,31 ,30 ,27 ,24 - 22
גבול מתחם	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	500
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	607 ,606 ,604 ,602 ,600
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401 ,400
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	10
גבול שטח שיפוט	מגורים א'	22
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך משולבת	900
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	31 ,26 ,22
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	902 - 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	102 - 100 ,31 ,30 ,27 ,24 - 22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	607, 606, 604, 602, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,905.3	6.67
דרך משולבת	1,350	1.30
מגורים א'	2,732.02	2.64
קרקע חקלאית	92,576.87	89.39
<b>סה"כ</b>	<b>103,564.19</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	391.83	0.38
דרך מאושרת	6,966.37	6.73
דרך מוצעת	10,952.26	10.58
דרך משולבת	3,666.69	3.54
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,201.61	1.16
מגורים א'	58,087.31	56.09
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	13,195.34	12.74
שטח ציבורי פתוח	5,800.87	5.60
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,301.9	3.19
<b>סה"כ</b>	<b>103,564.18</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

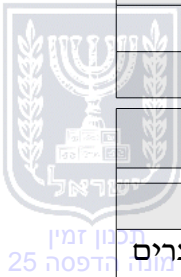


תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותרו בתי מגורים ויחידות דיור, חנייה. 20% מיחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> -הנגישות למגרשים פנימיים בתחום תאי השטח למגורים מס' 30 ו- 23 יהיו מתחום הדרך המשולבת בתא שטח 920 בלבד. -לא תתאפשר נגישות לתחום תא שטח 23 מתחום הדרך המאספת המוליכה למוסמוס. -התכנית תיקבע תכנית מתאר בלבד אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה. -לצורך הוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יידרש אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, תוך הקפדה על כך שהתכנית תכלול את כל בעלי הזכויות בחלקות. לאחר אישורה בוועדה המקומית ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוחה של התכנית המפורטת. כל סטייה מתנאי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גני ילדים, מעון יום.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> התכנית תיקבע תכנית מתאר בלבד אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה. -לצורך הוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יידרש אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, תוך הקפדה על כך שהתכנית תכלול את כל בעלי הזכויות בחלקות. לאחר אישורה בוועדה המקומית ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוחה של התכנית המפורטת. כל סטייה מתנאי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים, וקווי תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כל י רכב. פיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תוגש תכנית לפיתוח הדרכים והתשתיות

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כל י רכב. פיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תוגש תכנית לפיתוח הדרכים והתשתיות .
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל ורכבים כולל תשתיות
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל ורכבים כולל תשתיות או גינון ומסלעות .
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים המשמשים לתיירות ונופש כגון מתקני משחקים מקורים, הדגמת תהליכי יצור של מוצרים חקלאיים כמו תהליכי יצור שמן זית, גבינות, לבנה תבלינים וכדומה, מוסדות כמו מכללה, אולמי התכנסות והדרכות, משרדים ומסחר קמעונאי, 40% מכלל השטח יופקע ויירשם על שם העירייה
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1-תנאי להוצאת היתר הכנת תוכנית בינוי למתחם כולל פתרונות חניה, וחיבור לתשתיות . 2-תנאי למתן היתר בניה באזור מסחר ותעסוקה הינו הגשת תכנית למניעת מפגעים לרשות הסביבתית המוסמכת . 3- 40% מכלל השטח יופקע ויירשם על שם העירייה
<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, פיתוח, מדשאות, מתקני משחקים, מבנים ומוסדות ציבור גני ילדים, מסגד, טיפת חלב כאשר יש לשמור תכסית פנויה לפחות 40% כ-ש.צ.פ משולב
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תוגש תוכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית המציגה פרישת השצפ ביחס למבני ציבור ויובטח שטח פנוי של 40%



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	4	4	3	12		60	140	0	0	20%	120%	1000	200		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(4) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4	15	8	(1) 463	40	140	0	0	20%	120%	400	,101 ,100 ,24 ,102 ,30 ,27 ,23 ,31 ,25 ,22 26		מגורים א'
(3) 5	(3) 4	(3) 4	(3) 4	3	14		60	45			20%	25%	(5) 1000	500		מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
(3) 5	(3) 4	(3) 4	(3) 4	3	14		60	70			20%	50%	(5) 1000	500		מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
(3) 5	(3) 4	(3) 4	(3) 4	3	14		60	45			20%	25%	(5) 1000	500		מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	3	12		60	120	0	0	20%	100%	1000	401 ,400		מבנים ומוסדות ציבור	



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי צפיפות של 8 יחידות לדונם..

(2) מעל קומת עמודים..

(3) או לפי קיים.

(4) א-א או לפי קיים

ב-לתאי שטח 100 ו-101 :

קו בניין 0 - לקומת קרקע תשמש לחנייה בצד צפוני לדרך מס' 2 ודרך מס' 7, ו 3 מטר בקומות מעל קומת חנייה .

(5) -אז כפי שיאושר בתוכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית.

-40% מכלל השטח יופקע ויירשם על שם העירייה ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אשרור בתנאים הבאים:</p> <p>א- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בנייה ופיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרשים, גדרות וחזיתות למגרשים, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>ב- לא יינתן היתר בניה מכוח התכנית אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת. כן תכלול התכנית בסעיף התייחסות לטיפול בפסולת הבניין שתיווצר בתקופת העבודות.</p> <p>ג- אישור תכנית בנייה לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצועי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה ראשון חיבור למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ה-תנאי למתן היתר בניה באזור מסחר ותעסוקה הינו הגשת תכנית למניעת מפגעים לרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ו-באזור בין תאי שטח 24 ו- 607 שבו קיים מגרש גרוטאות תנאי להוצאת היתרי בניה עריכת סקר היסטורי ולאחריו שיקום השיקום השטח למניעת זיהום קרקע. לא יהיה ניתן לסטות מהוראה זו. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ז- בתאי שטח מערביים 100,101,102 במגרשים הגובלים לשטח החקלאי יבנה קיר ניקיון בגבול המגרשים עם השטח החקלאי.</p> <p>ח- תנאי להוצאת היתר ראשון בכל חלקה הנה הפקעה או רישום של כל שטחי הציבור באותה חלקה ורישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית לא יהיה ניתן לסטות מהוראה זו. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ט. היתרי בניה למגורים יאושרו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, וסלילת הדרך המאספת במוסמוס על פי ענ/960.</p> <p>י. התכנית תיקבע תכנית מתאר בלבד אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה. לצורך הוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יידרש אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית, תוך הקפדה על כך שהתכנית תכלול את כל בעלי הזכויות בחלקות. לאחר אישורה בוועדה המקומית ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוחה של התכנית המפורטת. כל סטייה מתנאי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ק.תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור רשות ניקוז קישון.</p>
<b>6.2</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	החנייה תהייה בתחום המגרש, ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה.
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	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



חשמל	6.4
<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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 וא הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p align="center"><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>6.6</p> <p>-אתר העתיקות : א- "עין אברהים", - גוש 20315 חלקות 4,13 - לא פורסם 50159/0 מצמץ "דרום-מערב": 2580/0 "עין אברהים" י"פ: 3915 עמ"מ 3563 מיום: 22/08/1991 .</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על- פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.7</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח: שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>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.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
	<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p> <p>6.8</p> <p>"תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש"</p>

<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי בתיאום עם תאגיד מי עירון הרשויות המוסמכות .</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>הוראות לתכניות ארציות</b></p> <p>בנספח הבינוי יסומן סימון סכמתי מנחה למרכז איסוף פסולת והוראות להקמתו ; לא יינתן היתר בניה מכוח התכנית אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת. כן תכלול התכנית בסעיף התייחסות לטיפול בפסולת הבניין שתיווצר בתקופת העבודות</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>התכנית תיקבע תכנית מתאר בלבד אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יידרש אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית תוך הקפדה על כך שהתכנית תכלול את כל בעלי הזכויות בחלקות. לאחר אישורה בוועדה המקומית ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוחה של התכנית המפורטת. ייקבע כי כל סטייה מתנאי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח ( תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית ) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p>	<p><b>6.13</b></p>

**6.13**

**שמירה על עצים בוגרים**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים :
  - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.
  - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
  - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
  6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :
    - א. נותני צל סוככנים
    - ב. חסכנים במים
    - ג. מאוקלמים
 תכונות עצים שיש לתעדף :
    - א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
    - ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
    - ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
  7. שטחים ציבוריים פתוחים :
    - א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
    - ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
    - ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
    8. רחבות\* עירוניות פתוחות :
      - א. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
      - \*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.
      9. מגרשי חנייה :
        - א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).
        - ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .
        10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית
          - א. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד



<b>6.13</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית איחוד"ח בהסכמה או שלא בהסכמה אשר תכלול את כל בעלי הזכויות בחלקה בה מבוקש היתר הבניה	
2	היתרי בניה למגורים יאושרו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, וסלילת הדרך המאספת במוסמוס על פי ענ/960.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25