

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0849430

אזור מסחר ותעסוקה - אום אל פחם

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשטח השיפוט של אום אל פחם, על גבול דרך 65, כ 250 מ' מצומת אום אל פחם. תחום התכנית חל על מגרש בבעלות פרטית הכולל מבנה מסחרי קיים בן קומה אחת ומוקף מכל דפנותיו עייתת"ל/ 38 במקטע גן שמואל - אורחאן מגידו המאושרת. מטרת תכנית זו הינה לפתח את הקרקע כחלק ממוקד תעסוקה לאורך דרך 65, באופן המשתלב עם מדיניות התכנון המשתקפת בתכנית המתאר הכוללנית המתגבשת של אום אל פחם, המפתחת צביון עירוני ומספקת שירותים ותשתיות לתושביה ולתושבי הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור מסחר ותעסוקה - אום אל פחם

354-0849430

מספר התכנית

8.466 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	214388
קואורדינאטה Y	715710

1.5.2 תיאור מקום

בשטח השיפוט של אום אל פחם, מזרחית לדרך 65 ובצמידות לגבול הדרך, כ 250 מ' צפונית לצומת אום אל פחם.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20312	מוסדר	חלק		16

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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		12/02/2020
תתל/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 38. הוראות תכנית תתל/ 38 תחולנה על תכנית זו.	7160	1644		06/12/2015
ענ/ 283	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ענ/ 283 בתחום תכנית זו. הוראות תכנית ענ/ 283 אינן תחולנה על תכנית זו.	4581	219		04/11/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שלד למתחם 6	19: 32 08/03/2022	מרדכי אבירם	08/03/2022	1	1: 1250	רקע	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	קומפילציה מצב מאושר	22: 34 12/03/2022	מרדכי אבירם	10/03/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	22: 42 12/03/2022	מרדכי אבירם	10/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	11: 23 24/03/2022	גיסאן עבד אלחי	24/03/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	10: 28 11/04/2022	יסמין מחיול קובטי	07/04/2022	2	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מיקרו אקלים	16: 08 27/04/2020	רונית טורק	07/02/2020	54		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח אקוסטי	15: 15 04/05/2020	מנחם רוניק	04/05/2020	39		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	פרטי	מוחמד סעאדה (1)			אום אל- פחם					mohammad@alrozana.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אום אל-פחם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד סעאדה			אום אל- פחם		(1)			mohammad@alrozana.co.il

(1) כתובת : אום אל-פחם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049		OFFICE@AVIRAM-ARC.COM
	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי	35760	יסמין מחיול קובטי אדריכלות נוף	נצרת		(1)	04-6466401	04-6467119	yas.makhoul@gmail.com
	מודד	עלי מנאסרה	1285	איפלוסון מהנדסים בע"מ	אום אל- פחם		(2)	04-6113312	04-6111224	ara1285@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי		אינג תים בע"מ	טירה	טירה		09-7935920		office@engte am.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה	בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
מהנדס יועץ הנדסי	יועץ אקוסטי	מנחם רוניק		אשחר פתרונות הנדסיים וניהול פרויקטים בע"מ	חגלה	פרח בר	137	054-9751968		gilatba@eshh ar-tec.com

(1) כתובת: ת.ד. 7031 .12790.

(2) כתובת: ת.ד. 3325.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הקמת מתחם למסחר ולתעסוקה והסדרת החניה ודרכי הגישה אליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית למסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת מספר הקומות המותרות לבניה.
4. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות תנועה וחניה.
6. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות ושרותים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	402,401
דרך מוצעת	501
מסחר ותעסוקה	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	801
להריסה	דרך מוצעת	501
להריסה	מסחר ותעסוקה	801
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402,401

3.2 טבלת שטחים

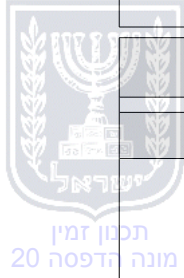
מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
97.84	8,283		קרקע חקלאית
2.16	183		שטח לבנייני ציבור
100	8,466	סה"כ	

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
2.17	183.55		דרך מוצעת
93.87	7,947.31		מסחר ותעסוקה
3.96	335.42		שטח ציבורי פתוח
100	8,466.28	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים מותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת בבניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעסוקה, משרדים, מסחר 2. מתקני ספורט: בריכת שחיה מקורה, מכון כושר ומתקנים נלווים 3. אולמות הרצאות, אולמות כנסים, ארועים ושמחות 4. מוסדות, מרכז רפואה, מרפאות ושירותים רפואיים נלווים 5. מסעדות ושירותי אוכל ובילוי 6. אולמות אירועים 7. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, לרבות דרגנועים ומעליות 8. גינון, נטיעות, ריהוט רחוב ומצללות 9. שטחים לאחסנה 10. מתקנים טכניים <p>ב. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניון ושימושים נלווים, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי שנאים, חדרי מכונות, חדרי טכניים, מאגרי מים לכיבוי אש וכד'
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומות: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 קומות הקרקע עד 6.0 מ' ברוטו עקב הבדלי מפלסים בין הרחובות המקיפים את המגרש ניתן יהיה לחרוג מגובה זה אם יעלה הצורך להתאמת גובה הקומה למפלס הכניסה 1.2 גובה קומה טיפוסית עד 4.0 מ' ברוטו 2. מעבר הולכי רגל - הכניסה מהרחובות הסובבים תהיה ללא גדרות ופתוחה למעבר הציבור בכל עת. 3. פיתוח מעל גג המרתפים: עומק מצע גידול על גג החניון לא יפחת מ 40 ס"מ, עומק בית גידול לנטיעת עצים יהיה 1.2 מ' לפחות, נפח בית גידול יהיה 7 מ"ק לפחות, מפלס בית הגידול יהיה תואם למפלס הפיתוח. 4. פיתוח השטח הצפון מערבי של המגרש הגובל בדרך 65 יתואם מול העירייה וישתלב בתכנון המרחב הציבורי. 5. בליטות: <ol style="list-style-type: none"> 5.1 הקומות העליונות או מרפסת הגג לא יבלטו מעבר לתכנית הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן. 5.2 תותר הבלטה של הקומות הטיפוסיות מעבר לתכנית קומות הקרקע.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו 2 קומות מרתפים בהיקף המגרש לחניה תת קרקעית ולתכליות הנוספות המותרות, בכפוף להנחיות נגר עילי בתכנית. 2. תותר הפרדה בין החניונים לשימושים שונים ובלבד שתובטח גישה ישירה מן החניות אל השטחים היעודיים.

מסחר ותעסוקה	4.1
<p>זיקת הנאה</p> <p>שטח זה יגונן ויפותח כהרחבה של המדרכה הסמוכה.</p>	ג
שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות עצים ב. מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב. ג. שבילים ומעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ד. תשתיות תת-קרקעיות</p>	4.2.1
הוראות	4.2.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>שצ"פ לאורך כביש 65 יפותח יאפשר רצף הליכתי בהמשך למתחם SEVEN הגובל בו מדרום.</p>	א
דרך מוצעת	4.3
<p>שימושים</p> <p>דרך, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים:</p> <p>א. מתקני תשתית, קירות תומכים, מתקני תאורה, איתות, מנהור וגישור, שילוט בקרה ותקשורת, חדרי חשמל ובקרה, שטחים לעירום עודפי עפר, שטחי התארגנות לביצוע המבנים והמתקנים בכביש.</p> <p>ב. העתקת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>ג. אמצעים להגנת הסביבה ולעיבוד הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, מעברים אקולוגיים עיליים או תחתיים, פיסול ועיצוב סביבתי.</p> <p>ד. שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, שטחי התארגנות לשם ביצוע הדרך והמבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות אגירת חומרי עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות לתקופת ביצוע העבודות, דרכי גישה לתחזוקת הדרך, הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, אשר לא יותרו בהם מגורים, או מתקנים זמניים לייצור בטון ומגרסות.</p>	4.3.1
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0		0	0	2	2	(3) 6	(1) 70					7947	801		מסחר ותעסוקה	
								8400		3000	7600		801	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
								3600		1200	3180		801	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	

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

הוראות טבלה 5:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

ב. קווי בניין:

ב.1. מעל פני הקרקע (ממפלס הכניסה הקובעת לבניין) - קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב.2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין - יותר קו בניין 0.

ב.3. הקומות העליונות מעל קומות המסחר יהיו בנסיגה והבינוי יהיה באופן שייבנו שני מבנים בתכנית כוללת של עד 50% ו-25 מטרים מרווח בין המבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תכסית בתת הקרקע עד 85%.

(2) גובה המבנה לא יעלה על 21 מ' מעל מפלס הכביש העליון. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת..

(3) 2 קומות מסחר ו-4 קומות תעסוקה.

(4) במפלס הרחוב לכיוון דרך מספר 716 תבוצע נסיגה של 5 מ' בהתאם לסימון זיקת ההנאה עבור מעבר ציבורי במפלס הרחוב.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- תנאים להגשת בקשה להיתר בניה :
1. אישורו של האגף לאיכות הסביבה.
 2. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור הוועדה המקומית.
 3. הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין, הריסות ועודפי עפר.
 4. היתר בניה ינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה בתכנית הגדולה מ 80% ינתן באישור מיוחד של הוועדה המקומית, תוך הבטחת צרכי משק המים התת קרקעי, ניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש וגינון.
 5. עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא.
 6. חיבור למערכת הביוב של הישוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 7. אישור היחידה הסביבתית המקומית.
 8. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תשריט חלוקה או תכנית איחוד וחלוקה.
 9. גובה המבנה לא יעלה על 21 מ' מעל מפלס הכביש העליון. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 10. היתר הבניה יציג מימוש ל כל הבניה במגרש.
 11. חצר תפעולית- לא תופנה לדרך הראשית ו/או תתוכנן בהפרדה מפלסית מהדרך ותהיה בחשיפה מינימאלית לחזיתות ראשיות של המגרש. בפתחה יותקן שער.
 12. תנאי להיתר בניה לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייחסות המשרד להגנת הסביבה או לאיגוד ערים לנושא עמידה בתנאי ההקמה או להיתר הסוג.
 13. תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ אקוסטיקה ואוורור, כנדרש בסעיף 6.1.1 בהוראות תת"ל.

6.2

דרכים תנועה ו/או חניה

1. נספח התנועה יהיה מנחה. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה לא יהוו שינוי לתכנית זו.
2. החניות יהיו בתחום המגרש לפי תקן החניה התקף המועד הגשת הבקשה למידע להיתר.
3. אזורי פריקה וטעינה אפשר שישולבו בתת הקרקע או מעל הקרקע.
4. תשמר גישה בטוחה לחניות האופניים.
5. הסדרי התנועה לפני הקמת המחלף ואחרי יהיו על פי נספח התנועה המצורף לתכנית זו.
6. במהלך שלבי הביצוע 1-4 של מחלף אופ אל פחם לא תותר גישה למתחם מכיוון מזרח.
7. נדרש לשמור מרחק של 2 מ' לפחות מצידו הדרומי של הקיר האקוסטי לאורך כביש 65.

6.3

עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, 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. הבקשה להיתר תהיה תואמת להנחיות המרחביות של הוועדה המרחבית עירון".

6.4

איכות הסביבה

1. העשרת מי תהום : יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי

איכות הסביבה	6.4
<p>תא שטח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. תותר הקמת תאים פוטוולטאיים על גגות המבנים לשם ניצול אנרגיה וחסכון.</p> <p>3. עבודות ההקמה: מניעת מפגעים ומטרדים בעת ביצוע עבודות הבניה, טיפול בעודפי עפר יהיו בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תעלות הכביש ידופנו בדיפון קשיח רק במקומות בהם לא ניתן למנוע סחף באמצעים "ירוקים" וכן בקרבה לקידוחי מים, בארות וחציית נחלים על מנת להרחיק תשטיפי כביש מהאזורים הרגישים.</p> <p>יש למנוע הזרמת תשטיפים מאתרי העבודה (בשלב ההקמה) אל ערוצי הנחלים. מי נגר מזוהמים יאספו יסולקו לאתר סילוק מאושר על פי כל דין.</p>	

חשמל	6.5
<p>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.</p> <p>ב. חדר שנאים או מיתוג ימוקמו במרתפי החניה, בתיאום עם חברת חשמל והועדה המקומית.</p> <p>ג. למרות האמור בסעיף ב' לעיל ובמקרה של צרכים טכניים יאושרו חדרי שנאים ומיתוג במבנים עיליים או תת קרקעיים נפרדים או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. יש לשמור על תקנות בנושא חוק הקרינה הבלתי מייננת בתאום עם גורמי חיייי</p> <p>למיקום מבנים, קווי חשמל והן בשטחים פרטיים.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>1. 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.</p> <p>1.1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>1.2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.5 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>1.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי- 5 מ' מהתיל הקיצוני, 6.5 מ' מציר הקו.</p> <p>בשטח פתוח- 8.5 מ' מציר הקו.</p> <p>1.4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי- 9.5 מ' מהתיל הקיצוני, 13 מ' מציר הקו.</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')- 20 מ' מציר הקו.</p> <p>1.5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו.</p> <p>2. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>3. המרחק הסופי לקווי מתח עליון יקבעו על פי היתרי סיווג וחישובים לנושא קרינה בלתי מייננת.</p> <p>4. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p>	

6.5	חשמל
	<p>5. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.</p> <p>6. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>7. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה / מיתוג.</p> <p>ו. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה / מיתוג.</p> <p>ז. תקשורת- כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים, יבוצע תאום ואישור תשתיות המערכות עם הגורמים הרלוונטיים בדבר כמות הצנרת ומיקום הארונות אשר יספקו הזנות למבנים שבמתחם</p>



תכנון זמין
הדפסה 20

6.6	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים :</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תיקשורת וחשמל :</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>מרחב מוגן / מקלט :</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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..</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.7 פסולת בניין	
<p>1. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.</p> <p>2. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני יח"ס ו/או מהנדס הוועדה כתנאי לקבלת טופס 4.</p>	

6.8 חלוקה ו/ או רישום	
<p>1. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 12)69 לחוק.</p> <p>2. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p>	

6.9 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרס כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

6.10 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית והבינוי המוצע	פינוי והריסת הבינוי הקיים

7.2 מימוש התכנית

יזם התכנית יהיה רשאי לבצע את התוכנית בהינף אחד או במספר שלבים ו/או מקטעים, לפי שיקול דעתו, ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים, בכפוף להחלטת הוועדה. מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה