

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0833418

מרכז מסחרי אום אל פחם

חיפה

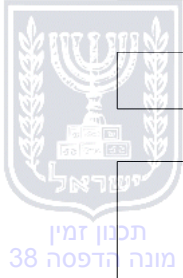
מחוז

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

תכנית זו מסדירה מרכז מסחרי בצומת הכניסה באום אל פחם שנמצא בבניה על פי תכנית תקפה 0385724-354. התכנית מציעה הרחבת המרכז ע"י צירוף חלקה 17 (בבעלות בעלי הקרקע של המרכז הקיים בחלקות 18-19). התכנית מציעה מגרש מסחרי אחד גדול כולל מרתפי חניה הממוקמים היום בשפ"פ. ביטול זכות דרך לעין איברהים נובע מהכללתו בתכנון המחלף החדש שאושר. התכנית תואמת תכנון מחלף הכניסה מכביש 65 של אום אל פחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מרכז מסחרי אום אל פחם

שם התכנית ומספר התכנית

354-0833418

מספר התכנית

20.179 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 עירון
 קואורדינאטה X 214303
 קואורדינאטה Y 715426

1.5.2 תיאור מקום

צומת הכניסה לאום 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 אום אל פחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20312	מוסדר	חלק		17-19, 24, 44

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

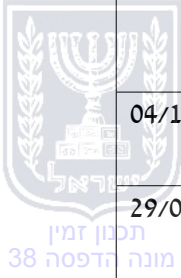
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/11/1997		219	4581	תכנית זו מחליפה תכנית ענ/283	החלפה	ענ/283
29/06/1989		3561	3674	תכנית זו מחליפה תכנית ענ/118	החלפה	ענ/118
16/10/2017		383	7599	תכנית זו מחליפה תכנית 354-0385724	החלפה	354-0385724
06/12/2015		1644	7160	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/38. הוראות תכנית תתל/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/38
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1



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				אילן פרץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אילן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	21/02/2022	מוחסן זחאלקה	16: 51 31/03/2022	חו"ד שמאית + טבלאות איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/02/2021	אילן פרץ	12: 00 21/03/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	28/01/2020	אילן פרץ	12: 38 16/02/2022	נספח בינוי מחייב חלקית לנושא הגובה.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/08/2021	משה ליבוביץ	11: 10 30/11/2021	נספח תנועה 1/3	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/08/2021	משה ליבוביץ	11: 11 30/11/2021	נספח תנועה 2/3	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/08/2021	משה ליבוביץ	11: 14 30/11/2021	נספח תנועה 3/3	לא
עקרונות תכנון	מחייב חלקית	1: 1250	1	08/11/2021	מודי אבירם	13: 50 04/04/2022	תכנית שלדית (נספח שלד)	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
	פרטי			רקע-מידאס שותפות מוגבלת	הרצליה	מדינת היהודים	89	09-9725650	09-9725651	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-8284600		
פרטי			רקע-מידאס שותפות מוגבלת	הרצליה	מדינת היהודים	89	09-9725650	09-9725651	Mail@api.co.il

(1) כתובת: ת.ד 1106.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co. il
אדריכל	יועץ	מודי אבירם		אבירם אדריכלים בע"מ	חיפה	(1)	68	04-8522049		office@avira m-arc.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1426		כפר קרע	(2)				Moh_zahalka @yahoo.com
	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ		גרונר ד.א.ל מהנדסים	טירת כרמל	יוזמה	2			moshe1@grd el.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: קיבוץ גלויות 68, חיפה.

(2) כתובת: ת.ד 474.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

הרחבת שטח מגרש מסחרי, קביעת שטחי בניה וביטול דרך קיימת עקב אישור מחלף הכניסה לאום אל פחם ועין אברהים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למסחר.
2. שינוי ייעוד קרקע משטח פרטי פתוח למסחר.
3. שינוי ייעוד קרקע מדרך מאושרת למסחר.
4. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
5. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לחינוך למבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת זכויות והוראות בנייה.
7. קביעת קווי בניין.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10
שטח ציבורי פתוח	40
דרך מאושרת	22 - 20
דרך מוצעת	5 - 1
מסחר ותעסוקה	30

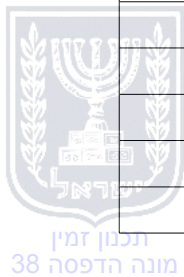
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	21, 20
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	3 - 1
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	30
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	20
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2, 1
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	30
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	21, 20
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	21
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	4, 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	30
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	22 - 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,604.65	7.95
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	227.4	1.13
מבנים למוסדות ציבור וחינוך	1,528.24	7.57
מסחר	6,106.7	30.26
קרקע חקלאית	4,201.72	20.82
שטח פרטי פתוח	6,067.78	30.07
שטח ציבורי פתוח	442.63	2.19
סה"כ	20,179.12	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.24	250.43	דרך מאושרת
8.18	1,650.61	דרך מוצעת
8.89	1,793.01	מבנים ומוסדות ציבור
81.13	16,371.7	מסחר ותעסוקה
0.56	113.37	שטח ציבורי פתוח
100	20,179.12	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>חנויות, דוכנים, כינוסים, בנקים, משרדים, מרפאות, מלונאות, סופרמרקט. מתקני בידור ובילוי: בתי קולנוע, בתי קפה, מסעדות וכד'. פעילות פנאי ואטרקציות: פינות משחקים לילדים, מכוני כושר, בריכת שחיה וגלריות. יותרו דוכנים זמניים לארועים מיוחדים באישור הועדה המקומית. חניה, דרכי גישה לחניה, שטחי פריקה וטעינה ושטחי אחסנה. בית מלון- עפ"י כללי משרד התיירות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>החניות יהיו בתחום המגרש. הפיתוח הסביבתי יבוצע וישמר ע"י היזם בכל שטחי המגרש. גובה המבנה לא יעלה מעל 295+. מפלס הכניסה הקובעת בחזית הדרומית 285.5+. במידה ונעשה שימוש במלונאות בתחום התכנית, האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחת. כמו כן, ההוראות בדבר מלונאות יהיו בכפוף להוראות תמ"א/1/12.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>זכות המעבר לציבור תישמר לאורך כל הרמפה המקשרת בין הכביש המקומי מס' 71 לדרך השרות (החלק נשמצא בתחום המגרש המסחרי) ביחד וכחלק מהכביש הציבורי.</p>
ג	<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. תנאי לבקשה להיתר בניה צירוף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוו"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חוו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לחוו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיתר.</p> <p>3 כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חוו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.</p>
ד	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים במגרשים הגובלים. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומעיצובו של המבנה, ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>שימושים עיקריים: מבנים לצרכי חינוך, מעונות סטודנטים, מבנים לצרכי דת, תרבות וספורט לרבות בריכות שחיה, מוסדות קהילתיים וספריות, מרפאות, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים,</p>

<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>משרדי ממשלה ושירותי חירום לרבות תחנת משטרה ותחנה לכיבוי אש. שימושים משניים: קפיטריות ומזנונים לשירות באי מבנה הציבור, מתקנים והעברת תשתיות ציבוריות ותחנת טרנספורמציה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>4.3 דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הדרך המוצעת בתכנית משלימה את הדרכים הקיימות בהיקף התכנית. השימושים המותרים בדרך המוצעת בתחום תאי שטח 3, 4, 5, 21, 22, המיועדות להרחבת דרך ארצית 65, יהיו בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 1.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>תאסר כל בנייה בתחום הדרך. מבנים וחלקי מבנים החורגים לתוך תחום הדרך יהרסו.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון הנחיות מיוחדות מיועד על פי סעיף 4.4.1.1 בתת"ל 38 כשטח לעירום זמני ושטחי התארגנות. כל עוד לא הסתיימו העבודות על המחלפון לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטח המסומן בתשריט התכנית בסימון הנחיות מיוחדות, לטובת היעוד המבוקש"</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>להולכי רגל, לרכבים ולתשתיות. השימושים המותרים בדרך המאושרת יהיו בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 1.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>תאסר כל בנייה בתחום הדרך. מבנים וחלקי מבנים החורגים לתוך תחום הדרך יהרסו.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון הנחיות מיוחדות מיועד על פי סעיף 4.4.1.1 בתת"ל 38 כשטח לעירום זמני ושטחי התארגנות. כל עוד לא הסתיימו העבודות על המחלפון לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטח המסומן בתשריט התכנית בסימון הנחיות מיוחדות, לטובת היעוד המבוקש"</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>רצועה ברוחב 5 מטרים המפרידה בין הדרך לבין שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - באזור זה מותר השימוש לדרכי שירות פנימיים, מגרשי משחקים מקורים קל, שבילים, מדרגות, מקומות ישיבה מוצלים בחומרים קלים, מדשאות, גינון, מקומות חנייה עליים ותת קרקעיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>

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						גודל מגרש מוחלט
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)		4	50			20%	200 (1)	1793	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	(5)		2 (4)	85	11500	4000	6000 (3)	12000	16371.1	30	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(5)	(5)	(5)	(5)		2 (4)	85			2000	6000	16371.7	30	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:

- קווי בניין למרתפי חניה יהיו "0" לכל הכיוונים.
- קו בניין לקומות מעל מפלס חניה עליון בצפון המגרש לפי המסומן בתשריט.
- מפלס הכניסה הקובעת של המבנה יהיה +270.5 מפלס הכניסה הקובעת למבנה בחזית הדרומית יהיה +285.5. מתחת למפלס +285.5 יהיו שלוש קומות של מסחר ושתי קומות חניה.
- זכויות הבניה לשימוש לבית מלון יוקצו מתוך שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות של יעוד מסחר ותעסוקה בהתאם לכללי משרד התיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בשטחים העיקריים נכללים שימושים נלווים לקפיטריות ומזנונים בהיקף של עד 200 מ"ר.
- כמסומן בתשריט (קו הבניין מתייחס לבניה עתידית).
- כולל קומה מפולשת לחניה.
- גובה המבנה לא יעלה על גובה +295. מפלס הכניסה הקובעת בחזית הדרומית- +285.5.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. תכנית הבינוי תותאם בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית, תערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבינויים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3. מגרשי חניה - יתוכננו עם ריצוף מנקז/מחלחל, בשילוב גינון ונטיעות להצללה</p> <p>4. גגות - כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.</p>	
6.2	תנאים בהליך הרישוי
<p>תנאי לבקשה להיתר בניה צירוף חוות דעת סביבתית ואקוסטית שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חווה"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חוו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לחוו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיתר. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חוו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.</p>	
6.3	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<p>1. אישור נספח פיתוח ונוף על ידי הוועדה המקומית בתיאום עם העירייה במסגרת היתר הבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה סלילת כביש שירות במקום ובמפלסים הסופיים, ביטול כניסה מכיוון רחוב אל מדינה בהתאם למצב הסופי וסלילת כניסה נפרדת מכיוון הרחוב המקומי המערבי.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>4. כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז לקומה תת-קרקעית במבנה.</p> <p>6. אשפה ופסולת</p> <p>א. היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>ב. המבנים יתוכננו כך, שיכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>8. תיאום הבניה יהיה עם המשטרה.</p> <p>9. הקיר שגובל עם המגרש של המשטרה, לכול גובהו ואורכו, יבוצע לפי הנחיות אבטחה של המשטרה. קיר זה יבוצע לגובה של שלושה מטרים, מעל מפלס החניה של המבנה המתוכנן, יהיה עשוי מבטון ועל פי הנחיות המשטרה.</p> <p>10. כל התקנת מצלמות בצלע הגובלת עם המשטרה, יהיה בתיאום ובאישור המשטרה.</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים המיועדים על פי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188-190 בחוק התכנון והבנייה ויירשמו על שם הרשות המקומית, למעט תחנת כיבוי האש ותחנת</p>	

	6.4	הפקעות ו/או רישום
		המשטרה. תא שטח מס' 10 יירשם על שם המדינה.
	6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב של התכנית הכוללת של אום אל פחם, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. 2. מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב. 3. איכות השפכים אשר יוזרמו לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגיד מים וביוב" (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א 2011 או במסמך תקף שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת. 4. אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. 5. שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של מהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס. 6. לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפני. 7. לא ייחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הועדה המקומית.
	6.6	ניהול מי נגר א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: א.1 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום. א.2 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. א.3 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. א.4 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ב.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול 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. ג.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, בכלל זה לפתרון הניקוז בכל שטח התכנית, בכלל זה בקומה התת-קרקעית במבנה.
	6.7	פסולת בניין 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (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.

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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 לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדף איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.8</p>
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.9</p>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.10</p>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים- 3.0 מטר.</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים- 2.0 מטר.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר.</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר.</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מטר.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת - 1.0 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד- 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.11</p>
<p>דרישות משרד הביטחון:</p> <p>1. לא נדרש סימון יום לילה.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	



משרד תכנון זמין
הדפסה 38



משרד תכנון זמין
הדפסה 38



משרד תכנון זמין
הדפסה 38

מגבלות בניה לגובה**6.11**

3. במדיה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלביות תנועתית לחיבור למחלף הכניסה לעיר אום אל פחם	
1	הכניסה למתחם מכיוון כביש השירות המקביל לכביש 65 בשלבי השונים תתואם למפלס דרך השירות ולמפלסי הכבישים המתוכננים.	
2	שלב ביניים לכניסה דרומית מכיוון רחוב אל מדינה עד לשלב סלילת המחלף.	
3	תנאי לסלילת כביש השירות במקום ובמפלסים הסופיים הינו ביטול הכניסה מרחוב אל מדינה בהתאם למצב הסופי וסלילת כניסה נפרדת מכיוון הרחוב המקומי המערבי.	
4	כל עוד לא הסתיימו העבודות על המחלפון לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטח המסומן בתשריט התכנית בסימון הנחיות מיוחדות, לטובת היעוד המבוקש	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38