

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1168939

ריתכנון חלקות 45, 46 מתחם כניסה לאום אלפחם מסחר ותעסוקה

חיפה

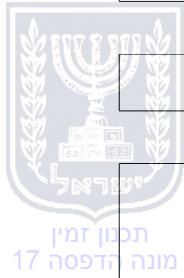
מחוז

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

מדובר בריתכנון שתי חלקות וחלוקה מחדש תוך העתקת שטחי ציבור ודרכים בצורה יעילה ההולמת לטופוגרפיה הקיימת
שתי החלקות נשענות על שתי מערכות דרכים בהפרש גובה של כ 30 מ ללא דרכי ושבילי גישה וללא גישה לעומק המגרשים המאופיינים בשיפוע קשה ותלול
בכדי לטייב את התכנון ולהציע תכנון גמיש זמין מוצע השינוי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ריתכנון חלקות 45, 46 מתחם כניסה לאום אלפחם מסחר ותעסוקה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 354-1168939

שטח התכנית 33.468 דונם

1.2 שטח התכנית
1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א) 2, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 62 א (א) 7, 62 א (א) 8

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	213944
קואורדינאטה Y	715055

1.5.2 תיאור מקום

כניסה לעיר

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם			

שכונה כניסה לעיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20340	מוסדר	חלק		26-29, 46
20426	מוסדר	חלק		41-42, 45, 54

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1030	1015, 1017, 1020, 1021, 1023, 1029, 9519 - 9522

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
תמל/ 1030	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1030 ממשיכות לחול.	10753	10856		22/08/2022



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מוחמד תופיק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		מוחמד תופיק		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			17	01/08/2023	מוחסן זחאלקה	13: 12 01/08/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	12/12/2022	מוחמד תופיק	18: 04 12/12/2022	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	מאגד מחאגנה (1)			אום אל-פחם		10			mhndis.m@gmail.com
	פרטי	אחמד סעאדה (2)			אום אל-פחם					mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כניסה לעיר אום אלפחם.

(2) כתובת: כניסה לעיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאגד מחאגנה			אום אל-פחם	(1)	10			mhndis.m@gmail.com
פרטי	אחמד סעאדה			אום אל-פחם	(2)				mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: כניסה לעיר אום אלפחם.

(2) כתובת: כניסה לעיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל-פחם			04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון	(1)		050-6487512		
	שמאי	מוחסן זחאלקה	2561		כפר קרע	(2)				

(1) כתובת : מוסמוס.

(2) כתובת : כפר קרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

ריארגון תכנון חלקות 45, 46 במתחם כניסה לשוב אום אלפחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1
2. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8
3. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4
4. תוספת 20 % בשטחי הבניה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16(1)
5. שינוי חלקות שטחי הבניה בתכנית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 6
6. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5
7. הרחבת דרך לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 2 (ללא שינוי בשטח יעוד ציבורי כלשהו בתחום התכנית בהתאמה לסעיף 27 בחוק הוותמ"ל)
8. תוספת שטחי שרות מתחת לפני הקרקע לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	206 - 200
מגורים ג'	209 - 207
שטח ציבורי פתוח	402 - 400
דרך מאושרת	305 , 301 , 300
דרך מוצעת	307 , 306 , 302
דרך משולבת	304 , 303
מסחר ותעסוקה	104 - 100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,717	14.09
דרך משולבת	697	2.08
מגורים ב'	4,970	14.85
מגורים ג'	4,198	12.54
מסחר ותעסוקה	17,055	50.96
שטח ציבורי פתוח	1,831	5.47
סה"כ	33,468	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,717.53	14.10
דרך מוצעת	268.81	0.80
דרך משולבת	697.37	2.08
מגורים ב'	4,970.22	14.85
מגורים ג'	4,197.88	12.54
מסחר ותעסוקה	16,782.01	50.14
שטח ציבורי פתוח	1,834.61	5.48
סה"כ	33,468.43	100

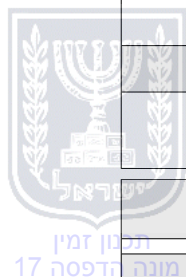
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 4. שימושי מסחר שהיו קיימים ערב אישור התכנית,

4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנות בתשריט כ"חזית מסחרית". 4. שימושי מסחר שהיו קיימים ערב אישור התכנית,
4.2.2	אדריכלות
4.2.2.1	

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 3. מתקנים נדרשים ומצללות. 4. מרכזים לחלוקת דואר. 5. קיוסק, מסעדה, בית קפה. 6. מתקני ויסות למי נגר.
4.3.2	הוראות תכנוניות
4.3.2.1	בינוי ו/או פיתוח
	1. בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית. 2. יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 1% משטח המגרשים שגודלם מעל ל- 3 דונם. בכל מקרה, שטח המבנה לא יעלה על 50 מ"ר ברוטו ויכלול גם שירותים ציבוריים ומחסן ככל שידרשו. 3. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שירות וחירום במידת הצורך. 4. המבנים בחיפוי אבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח. 5. פיתוח הוואדיות יכלול פתרונות לניהול מי נגר, שימור צמחייה ושילוב שבילי תנועה רגליים בהתאם לעקרונות המופיעים בנספחי הניקוז, ניהול הנגר והנוף.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965.
4.4.2	הוראות תכנוניות



4.4	דרך מאושרת
4.4.2.1	דרכים 1. הוראות לעניין דרכים מקומיות: א. בכבישים שמוצעת בהן חנייה לאורך, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופים. בהפסקה בין קבוצות חנייה יש להרחיב את המדרכה עם נטיעות. ב. מפלסי הכניסות למבנים והחניות הפרטיות יותאמו כך שישמר ככל האפשר רצף הנטיעות ויתאפשרו מקומות חניה לאורחים. 2. הוראות לעניין שדרוג והרחבת כביש ארצי מס' 65 בתחום תוכנית זו: א. על דרך מאושרת בתחום תת"ל 38 כמסומן בתשריט יחולו הוראות תת"ל 38. ב. על דרכים מקומיות מס' 70, 80 ו-44 המסומנות בתשריט בתחום תת"ל 38 יחולו הוראות תוכנית זו לעניין דרכים מקומיות. ג. במסגרת הרחבה ושדרוג של דרך ארצית מס' 65 בתחום תכנית זו, תתאפשר העתקת תשתיות לתחום דרכים מקומיות ביעוד דרך מאושרת, דרך מוצעת, וביעוד דרך ו/או טיפול נופי בגבולות תת"ל 38 כמסומן בתשריט. ד. לא תתאפשר גישה ישירה מדרך ארצית מס' 65 למגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, ומסחר תעסוקה ותחבורה בתכנית זו. ה. תכנון וביצוע החיבורים המוצעים בתכנית זו לדרך ארצית מס' 65, או כל עבודה בתחומם, יעשה בתאום עם חברת נתיבי ישראל. ו. הקמת המעברים והגשרים מעל דרך ארצית מס' 65 תתואם עם נציג משרד הביטחון לעניין גובה הגבירט.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965.
4.5.2	הוראות תכנוניות
4.5.2.1	דרכים
	1. על דרכים מקומיות יחולו הוראות סעיף 2.9.4 (א) 1 (לפי העניין). 2. על שדרוג והרחבת דרך ארצית מס' 65 יחולו הוראות סעיף 2.9.4 (א) 2 (לפי העניין).
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965.
4.6.2	הוראות תכנוניות
4.6.2.1	דרכים
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, בתי קולנוע, אולמות אירועים. 2. תעשייה עתירת ידע. 3. משרדים.
4.7.2	הוראות תכנוניות
4.7.2.1	בינוי ו/או פיתוח

4.7

מסחר ותעסוקה

בינוי ו/או פיתוח

1. קומת הקרקע תנוצל לשימוש מסחרי בלבד.
2. המבנים ייבנו בשילוב אבן טבעית, ככל הניתן.
3. לא תוקם גדר במרווח הקדמי לכוון הרחוב.
4. מפלס קומת הכניסה יהיה ככל הניתן במפלס הפיתוח של המדרכה, השטחים הגובלים בה, ללא מדרגות/ ו/או רמפות.
5. במסעדות ובתי קפה תותר סגירה עונתית. שטח זה לא יכלל במניין השטחים המותרים לבניה.
6. תחוייב הקמת סטיו במרווח קדמי לכל אורך המגרש, תתאפשר חריגה מהוראה זו באישור מונה הדפסה 17 תכנון זמין
- מהנדס העיר או מי מטעמו מסיבות הנדסיות.
7. לא תתאפשר בניית חניות בתת הקרקע.
8. גובה הקומה המסחרית ברוטו לא יעלה על 7.6 מ'.
9. שימושי התעסוקה, יהיה בנסיגה יחסית לחזית המסחרית של לפחות 5 מ'. כלל זה לא יחול על תאי שטח שהעומק שלהם קטן מ 20 מ'.
10. בחזית מסחרית עם סטיו בנסיגה 1 מ' מקו בנין קידמי, תינתן עדיפות לנטיעת עצים במדרכות המורחבות.
11. בכל המגרשים בהם תתבצע חציבה כלפי ההר, נדרש פתרון הנדסי ונופי למדרון החצוב מאחורי המבנים ע"פ דוחות קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מרבי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						
3.5 (4)	3.5 (3)	3.5	3.5	10	32	5	70	1037 מ"ר	188 מ"ר	50 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	8	70	1334 מ"ר	194 מ"ר	291 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	9	70	1042 מ"ר	217 מ"ר	217 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	8	70	1018 מ"ר	212 מ"ר	102 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	8	70	922 מ"ר	192 מ"ר	92 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	7	70	855 מ"ר	179 מ"ר	86 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	7	70	855 מ"ר	179 מ"ר	86 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	23	70	2555 מ"ר	518 מ"ר	224 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	24	70	2664 מ"ר	553 מ"ר	240 (2)
3.5	3.5	3.5	3.5	10	32	20	70	2400 מ"ר	500 מ"ר	240 (2)
3.5 (6)	3.5 (5)	3.5	3.5	8	32		70	7687 מ"ר	3075 מ"ר	
3.5	3.5	3.5	3.5	8	32		70	920 מ"ר	250 מ"ר	100 מ"ר
3.5 (8)	3.5 (7)	3.5	3.5	8	32		70	1472 מ"ר	400 מ"ר	200 מ"ר
3.5	3.5	3.5	3.5	8	32		70	10578 מ"ר	3526 מ"ר	500 מ"ר
1 (12)	3.5 (11)	0 (10)	3.5 (9)	8	32		70	3755 מ"ר	1308 מ"ר	300 מ"ר

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) או כפי שמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מתחת לפני הקרקע.
- (3) 3 מ, ואפס לרצועה שצ"פ.
- (4) או על פי סימון ברוזטה הקטן מבניהם.
- (5) ,או אפס לרצועה שצ"פ או לפי רוזטה הקטן מבניהם.
- (6) אפס כלפי תא שטח 303,304,305.
- (7) או כפי שמסומן ברוזטה או אפס לשצ"פ הקטן מבניהם.

(8) כמסומן בתשריט או ברוזטה הקטן מביניהם.

(9) או כפי שקיים הקטן מביניהם.

(10) אפס כלפי שביל ציבורי.

(11) או לפי רוזטה או אפס לשצ"פ הקטן מביניהם.

(12) מדוד מגבול רחבת סיבוב בחזית המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1****הפקעות ו/או רישום**

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

מקרקעי ישראל : כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

6.1.2**חלוקה ו/או רישום**

א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.1.3**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.1.4**ניקוז**

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך

6.1

תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

חיזוק מבנים, תמ"א / 38

6.1.5

א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי 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 מנכל משרד הפנים) עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23. יוני 2008

שמירה על עצים בוגרים

6.1.6

א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בנספח, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

ד. בעת תכנון תאי שטח ביעוד שב"צ או שב"פ תיבחן אפשרות שימורם של עצים גם אם הם הוגדרו בתכנית לכריתה או להעתקה.

ה. העצים אשר סומנו לשימור בתת"ל 38 כמסומן בתשריט ביעוד דרך מוצעת, דרך מאושרת ודרך ואו טיפול נופי - יבחנו במהלך התכנון המפורט ויכנו חלופות לשמירתם, אך אם לא ימצא פתרון הנדסי לשמירתם ניתן יהיה להעתיקם באישור פקיד היערות.

פיתוח סביבתי

6.1.7

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.1.8

1. בניה ירוקה:

למבני תעסוקה ומסחר נדרשת עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של כוכב אחד לפחות

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.1

2. מסחר ותעסוקה לאורך דרך 70, במקביל לדרך 65 :

בתאי שטח אלו יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש וכן כל עסק. השימושים במתחם זה יעמדו במגבלות שלהלן:

- א. לא יותרו שימושים היוצרים פסולת מוצקה אורגנית פריקה ביולוגית שאינה פסולת ביתית.
- ב. תאסר יצירת רעש הנשמע מחוץ למגרש, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג. אף ביחס למערכות אלה יש לנקוט במיגון אקוסטי במקור, לצמצום מטרדים ביחס לשימושים סמוכים.
- ג. תאסר פליטת ריחות רעים שתורגש מחוץ לגבולות האזור המיועד לתעסוקה.
- ד. לא יותרו עסקים אשר הינם טעוני היתר לפי התוספת השלישית לחוק אוויר נקי.
- ה. תנאי להיתר לשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ו/או מים, הוא הכללת הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ו. במוצאי הנקזים לנחל ולאפיקיו יותקנו מערכות לשאיבת מי קיץ, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב.
- ז. לכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום מי נגר יתוכננו פתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים ובמערכת הטיפול בתשטיפים אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע למערכת הניקוז במקרי תקלה במערכת הראשית.

3. שטחי התארגנות (שאינם עבור שדרוג והרחבה של דרך ארצית 65):

- א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) (או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים).
- ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

- ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
- ד. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים של שטחים ציבוריים פתוחים כולל ואדיות, אתרים עם ערכיות נופית גבוהה, או עצים לשימור.

ו. אתרי טבע עירוני (כהגדרתם בסעיף 2.2.6) יגודרו ויסומנו עד גמר עבודות הפיתוח.

ז. אתרי ההתארגנות ועבודות עפר לא יוקמו בטווח של 100 מאתרי טבע עירוני.

- ח. בעת עבודות עפר יותקנו גדרות ותעלות ניקוז למניעת גלישות ותשטיפים אל ערוצי הנחלים ואל שטחים פתוחים בסביבת התכנית. מתחמי העבודות יסומנו, ותימנע הפרה של קרקע מחוץ לגבולות המתחם.

ט. נגישות ותפקוד הרחוב:

- בכל עת תשמר גישה פנויה למדרכות וישמרו מעברים להולכי הרגל בסביבת אתר העבודות. תאורת הרחוב תוגבר בקטע שבו גדר אתר העבודה סמוכה למדרכה בה עוברים הולכי רגל.

י. על שטחי ההתארגנות לשדרוג והרחבה של דרך ארצית 65 יחולו הוראות תת"ל 38 וכמפורט (לתקנון) 5) 4.18.2 בסעיף

4. הוראות כלליות לפסולת ביתית:

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. תובטח תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים ולנגישות לרכבי האיסוף.

ב. בהיתר בנייה יכללו מתקני אשפה ביתית חסיני נבירה.



	6.1
5. הוראות כלליות חומרים מסוכנים : לא יותרו שימושים הכוללים החזקת חומרים מסוכנים המטילים מגבלות מחוץ לתחום קווי הבניין של תא השטח.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.1.9
1. כל בקשה להיתר בניה למבנים שבהם גג המבנה המתוכנן חורג מגובה 410 מ' מעפ"י יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית ויצוין בהם הגובה המירבי של עזרי הבניה המתוכננים (מנוף/עגורן). קבלת אישור מהווה תנאי לקבלת היתר הבניה. 2. גובה הבניה המרבי הוא 425 מטר מעפ"י (גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב). במידה ומבוקש לחרוג מגובה זה, החריגה מחויבת באישור משרד הביטחון / רשות תעופה אזרחית. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 3. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 20 מ' הממוקמים מעל קו גובה 390 מעפ"י יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. 4. עם הגשת תכנית הבינוי והפיתוח לוועדה המקומית תימסר הודעה לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.	
תנאים בהליך הרישוי	6.1.10
תנאים למתן היתרי בניה 1. הכנת תכנית /תכניות בינוי ופיתוח : תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה הכוללים את התחום בו מבוקש ההיתר הראשון. 2. תנאים בהליך הרישוי : תנאי למתן היתר בנייה במגרשי מגורים ששטחם גדול מ 6 דונם לפי מצב נכנס הוא הכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד לחוק תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים : א. חלוקה למגרשי מגורים ככל שנדרש, כולל סימון הגישות להולכי רגל ולחניה לכל המגרשים. ב. דיוק התווייתן של "זיקות ההנאה למעבר ברכב" כמופיע בתשריט . ג. קביעת הנחיות לעניין אופן הבטחת נגישות למבנים קיימים, לאורך שלבי מימוש התכנית. ד. פתרון חניה בתחום המגרש. ה. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. ו. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. ז. קירות תמך, גוברים ומאפיינים עיצוביים. ח. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש. ט. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. י. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו. יא. במגרשי מסחר ותעסוקה, תכנית בינוי ופיתוח תכלול פירוט גבהי הקומות, חומרי הגמר, הגוונים, פתרונות השילוט לשימושי המסחר בשילוב עם הסטיו ובהתאם למפלסי הדרך המתוכננים. יב. קביעת עקרונות ואמצעים להבטחת הבטיחות בדרכים ובשבילים, לרבות פרטי ביצוע למיתון תנועה.	

6.1

- יג. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול סימון מדויק של קווי מים של מקורות על בסיס מדידה וגישוש בשטח לאיתור הקווים בפועל.
- יד. תנאי לאישורה של תכנית בינוי ופיתוח המצויה בתחום תת"ל 38 כמסומן בתשריט, יהיה בנוסף - התייעצות עם משרד התחבורה לעניין תפקודו של כביש 65.
2. תכנית בינוי ופיתוח תכלול תדריך מילולי /שרטוטי לנושאים הבאים:
- א. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
- ב. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
- ג. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים) תכנון זמין מונה הדפסה 17
- ד. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
1. חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
2. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
6. היקף נטיעות מינימלי בחזית.
7. סימון מקום צנרת וארונות חשמל וקולטי שמש, מסתור או מתקן כביסה, תכנית חניה.
8. תכנון לקירות התומכים. הגשת מאזן לעבודות עפר במגרש ותיאום פינוי העודפים עם היחידה הסביבתית ברשות המקומית.
9. תנאי למתן היתר בניה במגרשי מגורים ותעסוקה יהיה פתרון אספקת מים וביוב לשטחי הבנייה הכלולים בהיתר.
10. תנאי למתן היתרי בניה הכולל התוויית קווי ביוב החוצים את קווי מים של 'מקורות' יהיה תכנון זמין מונה הדפסה 17
- אישור מקורות.
11. תנאים בהליך הרישוי
12. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח צמודים שקו גבול ביניהם מתלכד עם גבול תכנית מאושרת אחרת ואחד מהם בתחום האיחוד והחלוקה והשני מחוץ לאיחוד והחלוקה והם מהווים יחידה תכנונית אחת, הוא הכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה:
13. 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.

כתב שיפוי

6.1.11

היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.

חומרי חפירה ומילוי

6.1.12

- א. 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 :-
- א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.



	6.1
א.2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר) . א.3 ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות . ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת . ג. חציבה ומילוי . היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי . בהיכר איזון ? - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים . - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים . - מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי . הוועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה . ב. עבודות שאינן טעונות היתר . נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה , חפירה , כרייה , מילוי , בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.1.13
1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום הכלול בבקשה להיתר. 2. תנאי למתן היתר בניה במגרש תמורה שאינו חופף לחלקת המקור , יהיה הריסה ופינוי כל המבנים וחלקי מבנים המיועדים להריסה בחלקת המקור . 3. במבנים בהם נדרשת הריסה של חלק מהמבנים שחורגים לתחום הדרך , תתבצע ההריסה ע"פ קו הדרך המאושרת בצורה ששום חלק של המבנה או הפיתוח הנלווה למבנה אינם חורגים לתחום הדרך , וכן שלאחר הריסת חלק המבנה המיועד להריסה , ניתן לבצע את עבודות החפירה עבור הדרך ללא גרימת נזק הנדסי למבנה שנותר .	
מקלטים	6.1.14
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .	
	6.1.15
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .	
הוראות תכנוניות	6.2
הוראות בינוי	6.2.1
1. הוראות בינוי כלליות למגרשי מגורים : א. יותרו מרתפים בתחום קווי הבניין התת קרקעיים . המרתפים לא יבלטו מעל לפני השטח .	

הוראות תכנוניות

6.2

ב. הקומות מעל הקומה החמישית תהיה בנסיגה של 0.3 מ' לפחות. הדירוג לכוון היורד של הטופוגרפיה.

ג. תותרנה מרפסות זיזיות מקורות, כשהן פתוחות מ- 3 צדדים בשטח עד 12 מ"ר.

ד. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהמבנים הסמוכים.

ה. דוודים לא ימוקמו על הגגות ויוקצה עבורם מרחב מוסתר בשילוב עם הסתרת מתקני מזגנים ותליית כביסה, בסמוך לדירות.

ו. פתרונות קולטי שמש ומתקנים טכניים ישולבו בתכנון הגגות. גובה פתרונות ההסתרה לא יעלה על 0.2 מ' מעל מפלס הגג.

2. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים:

א. 15% משטח תא השטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו יש למקם חלק לאורך הרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:

1. במגרשים בצפיפות 12 יח"ד לדונם ומעלה, ללא חזית מסחרית, רוחב הרצועה יהיה 2 מטרים לפחות.

2. במגרשים בצפיפות 8 יח"ד לדונם ללא מבנים קיימים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.

3. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרוחב החזית.

3. הפרדה בין שימושים מעורבים:

א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.

ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ג. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.

4. חזית מסחרית וסטיו (ארקדה) במגרשים שאינם למגורים:

א. חזית מסחרית תהיה רציפה.

ב. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).

ג. לחזית המסחרית במגרשי מגורים יתלווה סטיו, בהתאם להנחיות בסעיף 5 להלן. חתך ופירוט הארקדה יהיה ע"פ דגם אחיד לכל תחום התכנית, שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500, ויהווה אלמנט מחייב.

ד. גובה הקומה המסחרית יהיה מוגבל ל-5 מטר ברוטו ממפלס המדרכה למגרשי מגורים עם חזית מסחרית.

ה. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור בינם ובין המדרכה.

ו. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב

1.6 הוראות בינוי

ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.

ז. פתרון החניה לשימושים המסחריים במגרשים לשימוש מגורים יהיה ע"פ תקן, לא בחפיפה עם השימוש למגורים, ויסופק בנפרד מהחניה למגורים.

5. הוראות להקמת סטיו במגרשי מגורים עם חזית מסחרית:

א. גובה הסטיו במבנן יהיה אחיד ולא יפחת מ- 3 מטר נטו בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה.



6.2

הוראות תכנוניות

- ב. תותר הקמת הסטיו בקו בנין 0.
- ג. השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.
- ד. בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.
- ה. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
- ו. לסטיו יותר קו בנין צידי 0 מ' לעומק של 3 מ', לצורך המשכיותה והמשכיות המסחר.
6. קירות תמך:
- א. גובה הקירות התומכים במגרשי המגורים יהיה בגובה של עד 5 מ' מהמפגש של תחתית הקיר עם הקרקע, עד ראש הקיר התומך (ללא מעקה בטיחות ממסגרות), עם מרווח גינן ונטיעות שלא יקטן מ 1.5 מ' נטו בין הדופן הפנימית של ראש הקיר התומך ורגל הקיר התומך הסמוך.
- ב. כל קירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית או יבנו כקיר כובד, עם פרט גימור עליון בציפוי אבן לקיר, באישור מהנדס העיר.
- ג. בראש הקירות התומכים יוצבו מעקות בטיחות ממסגרות שבכה או מסגרות חרש. לא יותר שימוש בגדר רשת.
7. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח למבן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

6.2.2

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. תחול חובה לספק חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר או מסחר ותעסוקה או מסחר תעסוקה ותחבורה, על מנת לאפשר פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות וללא הפרעה לשימושים המסחריים וללא סיכון והפרעה לתנועת הולכי הרגל.
3. תותר חניה עילית, מקורה או תת קרקעית רק בתחום המגרשים. חניית אורחים תהיה לאורך הדרכים המקומיות.

6.2.3

הוראות פיתוח

1. שטחים ציבוריים פתוחים:
- א. העצים בשצפ"ים האינטנסיבים יהיו לכל הפחות "בגודל 8" לפי הנחיות משרד החקלאות. בשצפ"ים האקסטנסיבים יהיו העצים לכל הפחות "בגודל 7" אולם לפחות 40% מהעצים יהיו "בגודל 8".
- ב. נטיעת העצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.
- ג. תכנון ופיתוח של שצ"פ ושל המרחב הציבורי שסביבו יכללו אפשרויות לשימוש בו כקולט נגר עילי מסביבתו. לשם כך יש לתכנן את השצ"פ באופן שהוא מונמך מסביבתו.
- ד. על תכנון השצ"פים להתייחס גם לצורך באמצעים ממתני זרימה ומשהים, כולל טרסות על מנת להשהות זרימות מקומיות ולצמצם סחיפת קרקע.
- ה. בגינן העירוני יש להעדיף ככל הניתן צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים.
- ו. בעת סיום עבודות התשתית יוסרו מינים פולשים בשטחים פתוחים בתחום התכנית בהתאם

6.2

הוראות תכנוניות

2.6 הוראות פיתוח

לסימון והנחיות אגרונום. ניטור חוזר ייערך בסיום הבינוי וילווה בטיפול עוקב באם נמצאו צמחים פולשים, בליווי היחידה הסביבתית המקומית.

2. אתר טבע עירוני והוואדיות .

תאי השטח הכוללים את חורש אל שבאב, בתאי שטח 6301, 6209, 6304, 6504 יטופלו כאתרי טבע עירוני ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. פיתוח הוואדיות יתבצע באופן המינימאלי בתאום עם היחידה הסביבתית בעיריית אום אל פחם כשהפיתוח יכיל שבילים ללא מוקדי פעילות או מתקני משחק.

ב. יבוצע שיקום נופי וצמחי בואדיות במטרה להחזיר השטח למצבו הטבעי בהתאם להנחיות הנספח הנופי

ג. ניהולם ואחזקתם של אתרי טבע עירוני יהיו בליווי של אקולוג.

ד. תכנון לפיתוח בינוי והנגשה באתר טבע עירוני, יהיו בליווי אקולוג, ויכללו היבטים של שימור בית הגידול הטבעי, טיפוח מגוון המינים, הבטחת חיבוריות האתרים עם שטחים פתוחים סובבים.

ה. פיתוח באתר טבע עירוני יעשה תוך ניצול משמר של משאבים סביבתיים מקומיים ובכלל זה מקווי מים ונגר עילי, אבני לקט, צמחייה ודרכי מעבר.

3. נטיעות בדרכים מקומיות:

לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר ולאורך שבילי הליכה ורכיבה, יינטעו, ככל הניתן, עצי רחוב בוגרים "בגודל 8", לפי הנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.

4. תאורה בקו המגע עם שטחים פתוחים:

גופי תאורה הסמוכים לשטחים פתוחים (בשטחים ובמבנים ציבוריים) ולדרכים מקומיות מוצעות יהיו בעלי פיזור מוגבל (off cut) (וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים המקומיות בלבד).

5. ניקוז:

א. תכנית הפיתוח תכלול אמצעים לשימור והשהיית מי נגר עילי כך שכמות הנגר העל קרקעי במוצא אגן הניקוז יקטן בשיעור של כ 20%.

ב. בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, תכנית הפיתוח תכלול טרסות או אמצעים אחרים להשהיית מי נגר. נפח האיגום יהיה לפחות 20 מ"ק לדונם.

6. קיר אקוסטי:

התכנון המפורט לביצוע המתרס האקוסטי יתחשב במיקומו ביחס לכניסה לעיר וקרבתו לחזית המסחרית.

ניהול מי נגר

6.2.4

א. השטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:-

א.1 - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום.

א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

א.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

6.2

הוראות תכנוניות

א.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה 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.

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

6.2.5

תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.

כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.

3. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות".

4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותר במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות וההוראות הנוספות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.3

הוראות אחרות

6.3.1

עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.

2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר



הוראות אחרות**6.3**

שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שני בערך, מועד מנחה בלבד