

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1143361

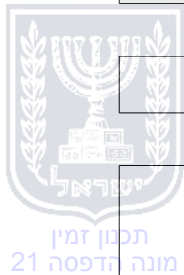
התווית דרך גישה בשכונת אלשרפה באום אל פחם

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005259122/310>

דברי הסבר לתכנית

התווית דרך משולבת בשכונת אלשרפה בגוש: 20418 חלקה: 4 באום אל פחם, לצורך הסדרת חלוקה היסטורית בין הבעלים, ולהסדיר את מעמד הבניה הקיימת ולאפשר הוצאת היתרי בניה לכל המבנים הקיימים כפי שהם קיימים בפועל על פני השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

התווית דרך גישה בשכונת אלשרפה באום אל פחם

354-1143361

מספר התכנית

9.806 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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	215507
קואורדינאטה Y	713845

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלשרפה בתחום שיפוט של אום אלפחם בוש: 20418 חלקה: 4:

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 אלשרפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20418	מוסדר	חלק	4	5

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
ענ/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 340 ממשיכות לחול.	6486	470		23/10/2012



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					בהא אלדין זייד אלכילאני		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		בהא אלדין זייד אלכילאני		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות איזון והקצאה		12	19/11/2023	מחסן זחאלקה	11: 40 19/11/2023	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
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 1250	1	21/09/2022	עבדאלרחמאן מחאמיד	15: 37 04/11/2023	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	23/09/2023	בהא אלדין זייד אלכילאני	19: 41 23/09/2023	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	סאיד אגבאריה (1)			אום אל- פחם			04-6358584		

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
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	אלמדינה) (1		04-8285600		

(1) כתובת: בניין שער העיר תד. 1090.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא אלדין זייד אלכילאני	119491		ערערה	עארה (1)		04-6358584		zaidarch@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(2)		04-6355005		zahalkamohsen@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבדאלרחמאן מחאמיד	107070		בסמ"ה	מועאווייה (3)		04-6114077		abed7577@gmail.com

(1) כתובת: תד. 309.

(2) כתובת: כפר קרע תד. 474.

(3) כתובת: תד. 954.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

התווית דרך משולבת על בסיס חלוקה היסטורית בין הבעלים וניוד שטחים במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) (1).

-קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה לפי סעיף 62 א (א) (19).

-הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62 א (א) (2).

-קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (4) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	600
דרך מאושרת	12 - 10
דרך מוצעת	23 - 20
שביל	860

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	2 ,1
להריסה	דרך מאושרת	10
להריסה	דרך מוצעת	23 ,21 ,20
להריסה	מגורים א'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	600
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	21
מבנה להריסה 2	מגורים א'	3
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	108	1.10
דרך משולבת	1,598.08	16.30
מגורים א'	8,010.04	81.69
שביל	7.56	0.08
שטח ציבורי פתוח	82.12	0.84
סה"כ	9,805.8	100

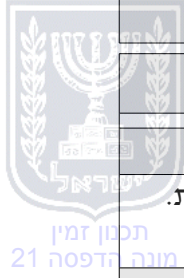
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	842.18	8.59
דרך מוצעת	863.9	8.81
מגורים א'	8,010.04	81.69
שביל	7.59	0.08
שטח ציבורי פתוח	82.12	0.84
סה"כ	9,805.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>4.1.1 - באזור מגורים א' יותרו השימושים הבאים כל עוד לא נקבעו לאזור מסיום הוראות אחרות בתכנית זו או בתכנית מפורטת שתבוא בעקבותיה:</p> <p>א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג.</p> <p>ב. מעונות לפי סעיף 63א" לחוק.</p> <p>ג. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים ו/או בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, וכדומה וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש עסקי-מקצועי לא יעלה בשטחו הכולל על השטח המותר לבנייה בקומה אחת, על התכסית המותרת ובדירה המשמשת למגורים לא יותר מ 25% משטח הדירה.</p> <p>2. השימוש עסקי-מקצועי משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיחידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות.</p> <p>3. יתקיים תקן החנייה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באזור הועדה המקומית.</p> <p>4. השימוש עסקי-מקצועי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5. מבנים המשולבים-מגורים עם שימוש עסקי תובטח הפרדת כניסות לכל אחד מהשימושים.</p> <p>ד. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים כגון מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומדים בתנאים 1 עד 4 לעיל, לשימושים כאלה ידרשו גם תנאים נוספים:</p> <p>1. התאמה לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שירות.</p> <p>2. כניסות נפרדות לשירות הציבורי ולשירות ולבניין המגורים.</p> <p>3. הקצאת חלק מתאים משטח המגרש הפנימי לבנייה לשימוש הציבורי.</p> <p>חלקים מהמבנים שיושמשו למטרות ציבוריות, ירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>4.1.2 - תא שטח מס' 3 מהווה מגרש השלמה לשטח המגורים הצמוד לו צפון מערב. השימושים ביעוד זה יהיו לפי תוכנית מאושרת ענ/340.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לפעילות בשטחי חוץ ותכלול התקנת מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני הצללה, מתקני נופש פעיל וגינון-פרט לאלו לא תותר בניה כלשהי ובכל מקרה לא ימוקמו בשטחי שצ"פ מבנים מכל סוג שהוא. בשטים אלו יוקמו גינות ציבוריות, מצפורים לנוף, מתקני משחק לילדים, איזורי ישיבה, מתקני תשתיות תת קרקעיים עירוניים במידת הצורך, מעבר לקווי תשתיות מאספות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה</p>

4.3	דרך מאושרת
	בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב-על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי של תוכנית ענ/340.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, גינון, הנחת תשתיות קוויות לרבות תשתיות תת קרקעיות. אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר הולכי רגל בלבד, לא תותר תנועה מוטורית כלשהי בדרך להולכי רגל.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	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	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט			
										שרות	עיקרי					
(4) 2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 2	10	5	33	123	(1) 33	90	400	7354	1	מגורים א'	מגורים א'
(4) 2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 2	10	5	33	123	(1) 33	90	400	610	2	מגורים א'	מגורים א'
(4) 2	3	3	3	3	(2) 2	10	(5)	33	123	(1) 33	90	400	46	3	מגורים א'	מגורים א'

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:

במידה ויש מבנה קיים בפועל הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה, כך שהיקף החריגה לא יעלה על 10% מאחוזי הבנייה העיקריים המותרים במגרש בהתאם לתשריט חלוקה שאושר כדין בהתאם להוראות תכנית ענ/340.

קווי בניין למבנים קיימים או תוספות מעל מבנים קיימים ע"פ קונטור המבנה הקיים.

מגרש 3 ראה הנחיות לגבי תא שטח זה בסעיף 4.1.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי השירות הני"ל, יתאפשרו בקומת עמודים או בקומת מרתף בלבד.

(2) + קומת מרתף או עמודים.

(3) או לפי הקיים בתשריט.

(4) במגרש מעל 700 מ"ר, מרחק בין שני המבנים 6 מ' לפחות.

(5) תא שטח 3 הינו מגרש השלמה. השמושים בזכויות הבניה בתא שטח זה יהיו עפ"י המאושר בתוכניות התקפות הסמוכות. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תא שטח זה הינו צירופו למגרשים גובלים

בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התכנון והבניה התו"ב.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. באזור מגורים, תשתיות כגון דודי שמש, מיכלי מים, מדחסים ומנועים המונחים על גג המבנה ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים, מתן תעודת גמר "טופס 4" מותנה בהשלמת עבודות גמר ופיתוח, לא תותר בניית סככות פח לחנייה ו/או למטרות אחרות.</p> <p>ב. פיתוח-הנחיות לפיתוח כבישים ומגרשים ובכלל זה הנחיות לחציבה, קביעת מפלסים ודירוג מגרשים-על פי הנחיית הנספח הנופי של תכנית ענ/340.</p>
6.1.2	חניה
	תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החניית התשמ"ג.
6.1.3	ניהול מי נגר
	<p>ניקוז משמר נגר :</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח-השטחים יפותחו באופן שימור של שמי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. בכל המגרשים הנמצאים בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מבל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע. 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. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יונו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאוזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים-בתחום התכנית יבטיח קליטה, הששייה 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.2	הוראות אחרות
6.2.1	עתיקות
	המקרקעין שבתוכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות: א- כל עבודה בתחום שטח התוכנית תבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978. ב-במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.2.2	מבנים קיימים
	<p>6.11.1 רישוי מבנים קיימים החורגים מהוראות התוכנית-ענ/340</p> <p>-מבנים תואמים תוכנית זו- למען הסר ספק, יובהר כי מבנים קיימים ללא היתר התואמים תוכנית זו חייבים בקבלת היתר בנייה כדין.</p> <p>-מבנים קיימים החורגים מהוראות התוכנית:</p> <p>א. בסעיף זה, "מבנה קיים באזור לבנייה" - מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד האישור ואשר מצוי באזור המיועד לבנייה על פי תוכנית ענ/340, ותואם את ייעוד הקרקע שבו הוא נמצא.</p>

הוראות אחרות	6.2
<p>ב.שטחי בנייה - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-ימבנה קיים באיזור לבניה' החורג מהוראות תוכנית ענ/340 לעניין שטי הבניה המותרים עפ"י תכנית ענ/340 בהתקיים כל התנאים האלה, במצטבר :</p> <p>1.הבקשה בינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה כהגדרתו בסעיף קטן (א) שלעיל.</p> <p>2.היקף החריגה לא יעה על 10% מאחוזי הבנייה העיקריים המותרים במגרש בהתאם לתשריט חלוקה שאושר כדין בהתאם להוראות תוכנית ענ/340.</p> <p>ג.קו בניין צידי או אחורי - הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-ימבנה קיים באזור לבנייה' החורג מהוראות תוכנית ענ/340 לעניין קו בניין צידי או אחורי ביחס לגבולות החלקה, ובלבד שהמנה מתאים לאופי הבנייה בסביבתו, ואין בו משום הפרעה לסביבה.</p> <p>ד.מספר קומות ומספר מבנים במגרש- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-ימבנה קיים באיזור לבניה' החורג מהוראות תוכנית ענ/340 לעניין מספר קומות ומספר מבנים במגרש, ובתנאי שגובה המבנה הקיים וצפיפות הבניה מתאימים לאופי הבנייה בסביבה וכי אין מדובר בחריגה מהותית מהוראות תוכנית ענ/340.</p> <p>ה.קו בניין קדמי - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה להיתר בניה ל-ימבנה קיים באזור לבנייה' החורג מהוראות תוכנית ענ/340 לעניין קו הבניין הקדמי ובלבד שמתמלאים התנאים הבאים במצבר :</p> <p>1.המבנה (או חלק ממנו), גדרות המגרש, הפיתוח הקיים במגרש נשוא הבקשה אינם חורגים לתחום דרך.</p> <p>2.רוב הבניינים הקיימים בסמוך לאותה דרך נמצאים בקו בניין דומה.</p> <p>3.המבנה מתאים לאופי הבנייה בסביבתו.</p> <p>ו.הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה בהתאם לסמכותה על פי סעיף זה ובלבד שגשלה הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בחלקה שבה מצוי המבנה, ולכל הבעלים והמחזיקים במקרקעין הגובלים בחלקה שבה מצוי המבנה, ולאחר שנתנה להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניה בתוך פרק זמן סביר.</p> <p>6.11.2 תוספת בניה ל-ימבנה קיים באזור לבניה' - הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה לתוספת בניה למבנה קיים כאמור החורג מהוראות תוכנית זו לענין קווי בניין, ובלבד שהתוספת אינ חורגת מקנטור המבנה הקיים, אין בכך חריגה מזכויות הבניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, והמבנה לאחר התוספת, משתלב ומתאים לאופי הבניה בסביבתו.</p>	
הריסות ופינויים	6.2.3
<p>תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מסוים הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה באותו תא השטח.</p>	
	6.3
הפקעות ו/או רישום	6.3.1
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. עם זאת, השטחים לצורכי ציבור המצויים בתחום לאיחוד וחלוקה יופרשו לטובת הרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p>	
חשמל	6.3.2
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה 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 הקימוני</p>	

6.3

הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים.

2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים.

5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו.

20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ').

35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר).

1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת.

3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

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

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

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ביוב

6.3.3

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

פסולת בניין

6.3.4

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר 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 יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

פיקוד העורף

6.3.5

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

תנאים למתן היתרי בניה

6.3.6

הצגת מימוש מלא קיבולת הבניה במ"ר וביח"ד בגבולות המגרש נשוא ההיתר, הבנייה בכל מגרש

6.3

תהיה לפי קיבולת המגרש המלא הן בהיקף השטח הבנוי והן במספר יח"ד. הוראה זו תקבע כהוראה שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעי' 2(19) בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2022.

1. רישום השטחים המוצעים לצרכי ציבור בתכנית ע"ש הרשות המקומית.
2. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודת עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית מפורטת שעניין חלוק הוא איחוד וחלוקה חדשה.
3. הוצאת היתרי בניה למבנים חדשים לאורך הדרכים תהיה בהתאם לקווי בנין והוראות התוכנית.
4. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות תשתית, עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות פיתוח כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל וחלוקת הקרקע בהתאם למתחמים השונים באישור הועדה המקומית.
5. תנאי להוצאת היתרי בנייה במבנים המשלבים פונקציות ציבוריות יהיה הכנת תוכנית בינוי שמציגה מימוש מלא של אחוזי הבנייה.
6. סיום ביצוע מט"ש עין שמר וחיבור השכונות (בתכנית) לקו מאסף עירון.
7. אישור תכניות הנדסיות מפורטות הכוללות תשתית מים ע"י משרד הבריאות.
8. אישור התכנון הנופי של קווי הביוב המאספים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
9. במגרשים ציבוריים חדשים, תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש. במקומות בהם המגרשים הציבוריים צמודים לשצ"פ מוצע, תכנית הבינוי תכלול את שטח שני הייעודים ותציג טיפול נופי בשצ"פ בהתאם לנספח הנופי.
10. תנאי למתן טופס 4 למגרשים הציבוריים הצמודים לשצ"פים יהיה השלמת עבודות פיתוח המגרש והגיבון הנופי בהתאם לתכנית הבינוי ולנספח הנופי.
11. הוועדה המקומית עירון תגיש למשרד התחבורה ולוועדה המחוזית דיווח שנתי המציג את התקדמות הבנייה בשטח.
12. תנאי למתן היתר בנייה לבתים בשכונת שרפה המצויים באגן ביוב ב' ובאגן ביוב ג':
 - א. סיום ביצוע מאספים מרכזי(עבור מבנים באגן ביוב ב') ומזרחי(עבור מבנים באגן ביוב ג')
 - ב. סיום ביצוע מאסף גרביטציוני מס' 11.
 - ג. סיום ביצוע והפעלת מכון שאיבה אל - חנוק.
 - ד. סיום ביצוע קו סניקה ראשי המוליך שפכים ממכון שאיבה עד לנקודת חיבור קיימת.
 - ה. הפעלת מט"ש עין שמר החדש.
13. תנאי להיתר בנייה לבתים בכונת שרפה המצויים באגן א': מעבר למימוש של 65% מהיקפי הבנייה באגן ביוב א' יהיה צורך בשדרוג מאסף מס' 8 מ-200 מ"מ ל 300 מ"מ.
14. תנאי למתן היתר בנייה החלף מאסף שרפה בוואדי אל ביאר ושדרוג קו ביוב מס' 8."



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית