

2000264625-7

תכנית מס' ג/ 20827

מבא"ת 2006

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965

2017-01-15

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 20827

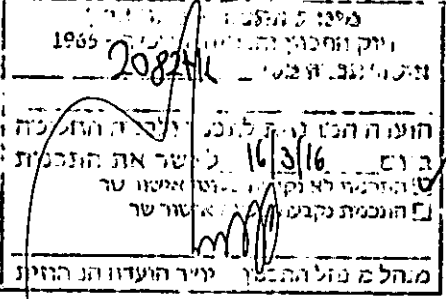
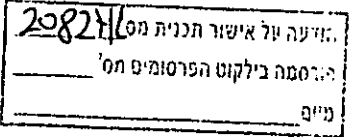
שם תוכנית: שכונת מגורים דרומית- אום אלג'נם, 82 יח"ד

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר שטח תכנון בעתיד מתכנית מתאר קודמת. התכנית מציעה שטחים למגורים, לצורכי ציבור ומתווה דרכים חדשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונת מגורים דרומית- אום אלג'נם, 82 יח"ד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
ג/20827	מספר התוכנית		
22,986 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• אישור	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 2 בשלב אישור	מספר מהדורה בשלב		
31.08.2016	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מזרחי
	קואורדינטה X	236800
	קואורדינטה Y	731200
1.5.2 ת יאור מקום	דרום מערב היישוב	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	שיבלי אום אלג'נם
	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה	יזרעאל אום אלג'נם לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17004	• מוסדר	• חלק מהגוש	3,4	12
17124	• מוסדר	• חלק מהגוש		103,112
17000	• מוסדר	• חלק מהגוש		44,74,88,83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.05.1976	2220	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/1281 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/1281
20.11.2009	5965	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7680 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/7680

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אסעד סלאמה	31.08.2016		18		• מחייב	הוראות התוכנית
		אסעד סלאמה	31.08.2016	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		אסעד סלאמה	31.08.2016	1		1:500	• מנחה	תכנית בינוי/חלוקה
		סאמר זועבי	31.08.2014	2		1:100 1:1000	• מנחה	נספח תחבורה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6769070		04-6765644	16805 שבלי	תאגיד מס'	רשות מקומית מ.מ. שיבלי אום אלג'ים				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6769070		04-6765644	16805 שבלי	תאגיד מס'	רשות מקומית מ.מ. שיבלי אום אלג'ים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6558211	נצרת עלית מלון פלזה		רשות מקרקעי ישראל				• בעלים
								פרטיים		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
a_salami@bara k.net.il	04651765 4	046517654	0505343875	טורעאן ת.ד. 886			35968	056256373	אסעד סלאמה	B.S.C מהנדס אזרחי	• עורך ראשי
rabahsafadi@ mail.com	04646714 3		0524704348	נצרת רחוב 4060/17			649	056848831	רבאח ע.ק. ספדי	מדד מוסמך	• מדד
		050-5257812	04-6457174	כפר אכסאל			88109	026243360	סאמר זועבי	מהנדס תחבורה	• יועץ תחבורה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מפורט למתחם שנקבע כשטח לתכנון בעתיד בתכנית המתאר ג/ 1281.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון בעתיד ליעודים של מגורים, דרכים, שצ"פ ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות לציבור.
- קביעת זכויות והוראות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	22.986 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	19,096		19,096+		מ"ר	מגורים
	82		82+		מסי יח"ד	
עפ"י הערכת מימוש במגרשי המגורים	400		400+		מ"ר	מסחר
עפ"י הערכת מימוש במגרשי המגורים	2044		2044+		מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

זיקת הנאה	תאי שטח כפופים " עתיקות "		תאי שטח	יעוד
1	1-5	1-5	1-5	מגורים
		20	20	דרך מאושרת
		100-500	100-500	דרך מוצעת
		99	99	שטח ציבורי פתוח
		2000,1000	2000,1000	שטחים פתוחים ומבנים (מוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מ"ר	מצב מוצע		יעוד	מ"ר	אחוזים	מ"ר	מצב מאושר	יעוד
		מ"ר	סה"כ						
59.5	13678.15			מגורים ב'					
0.35	80.54			שטח ציבורי פתוח		82.68	18985.24		שטח לתכנון בעתיד
8.49	1951.50			שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		2.99	705.72		שביל להולכי רגל
14.33	3295.04			דרך מאושרת		14.33	3295.04		דרך מאושרת
17.33	3980.77			דרך מוצעת					
100	22986			סה"כ		100	22986		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב	
4.1.1 שימושים	
1. בניני מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בנין, מבני ציבור כמו: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים. חנויות קמעונאיות, מספרות. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. מבני עזר.	
4.1.2 הוראות	
1. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור המגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר מותר להקים שני מבנים במרווח מינימאלי של 6 מ'.	
2. בתא שטח 1 תותר זיקת הנאה ברכב מדרך מס' 7 לכיוון צפון, כמסומן בתשריט.	

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1 שימושים	
1. כבישים, חניות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים וגז.	
2. מתקני דרך.	

4.3 שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
א. 70% משטח המגרש לפי השימושים במבנים ומוסדות ציבור (ראה סעיף ג' שלהלן)	
ב. 30% משטח המגרש לפי השימושים בשטח ציבורי פתוח (ראה סעיף 4.4 שלהלן)	
ג. שימושים מותרים במבנים ומוסדות ציבור: בניני ציבור כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים, מוסדות רפואיים לטיפול בקשישים, משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי צורכיה של הרשות המקומית.	
4.3.2 הוראות	
תנאי למתן היתר בנייה הגשת ואישור תכנית בינוי של כל שטח המגרש ע"י הועדה המקומית.	

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים	
בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.	
4.4.2 הוראות	
תותר העברת קווי תשתיות שלא יהוו מפגע.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צויד- שמאלי (4)	צויד- ימני (4)	קווי בנין (מטר) (5)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	תכסית משטח הא השטח (%)	צמימת (יח"ד) לדונם נטו (טו)	שטחי בנייה כוללים	שטחי בניה			גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	שטחי בניה				
											עיקרי	עיקרי			
3	3	3	3	-	4	16	42	6	144%+ 40 מ"ר	(1)	(1)	(1)	400	1-5	מגורים ב'
3	3	3	3	-	3	15	35	ל"ר	1209 מ"ר	(1)	(1)	(1)	500	1000	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור(3)
3	3	3	3	-	3	15	35	ל"ר	840 מ"ר	(1)	(1)	(1)	500	2000	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור(3)

- (1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) שטח כל מגרש יחולק לפי 30% משטחו עבור שצ"פ ו- 70% משטחו עבור מבנים ומוסדות ציבור, התכסית המצוינת בטבלה היא עבור כל תא השטח. לפיכך, תכסית הבנוי המותרת מתוך סך השטח שיוקצה מכל מגרש עבור מבני ציבור הינה 50%.
- (4) יותר קו בניין צידי אפס במקרה של קיר משותף.
- (5) או לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא חשמל**

תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל	הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5. פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית:

6.6. עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3263/0 "צונים, י"פ : 1925 עמ" 1826 מיום : 10/06/1973, 3263/0 "צונים, ח"י י"פ : 1925 עמ" 1826 מיום : 10/06/1973, לא פורסם 27864/0 צונים, ח' הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978. כל עבודה בתחום השטח המוגד כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

6.7. חלוקה ורישום

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.8. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.9. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.10. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.11. ביוב
- תנאי לקבלת היתר בניה, קיומם של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
- חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות המפורטות המאושרות יהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.12. שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13. מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק מכוח תוכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.
על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :
א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך /או לתחום שטחים ציבוריים , רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תוכנית זו מכול קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.14. מבנים להריסה
מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .
3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .
4. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.15. אשפה
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.

6.16. תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.17 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.18 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח 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. בתכנון דרכים וחניית ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

6.19. עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח סקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
3. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
4. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
5. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
6. יותר שינוי מהמסומן בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.20. חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
 - .. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - .. 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).
 - .. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
2. חציבה ומילוי:
 - .. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - .. בהעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 - .. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.21. חיזוק מבנים

"היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413".

7. ביצוע התוכנית

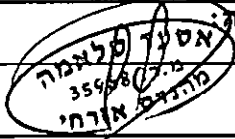
7.1 שלבי ביצוע.

ההרחבה המוצעת תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין

7.2 מימוש התוכנית.

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20/11/16 מועצה מקומית		חתימה: מועצה מקומית	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: אום אלג'נם		שיבלי אום אלג'נם	תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ. שיבלי אום אלג'נם	
תאריך: 20/11/16 מספר תאגיד:		חתימה:	שם: אסעד סלאמה תאגיד:	עורך התוכנית
				
תאריך: 20/11/16 מועצה מקומית		חתימה: מועצה מקומית	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: אום אלג'נם		שיבלי אום אלג'נם	תאגיד: מ.מ. שיבלי אום אלג'נם	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע	
מספר תאגיד:		תאגיד: ממיי ופרטיים		
מספר תאגיד:		תאגיד:		
מספר תאגיד:		תאגיד:		