

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
14-10-2009  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מיקומי-עירון

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 477/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5020  
מיום 30.9.01

שינוי תכנית מתאר מס' ע.ג/477  
"תל - אלמרח"

שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח פרטי משולב - פארק משחקים  
כפר - עארה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 477/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 13.9.09 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 477/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6025  
מיום 26.11.09

עורך התכנית :

חאזם יונס - אדריכל ומתכנן ערים

ת.ד. 486, עארה 30025

טל: 04-6356660, פקס: 04-6358002

תאריך: .....

**מחוז חיפה**  
**מרחב מקומי עירון**  
**שינוי תכנית מתאר מס' ע.נ/ 477, "תל - אלמרח"**  
**שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח פרטי משולב - פארק משחקים**  
**המהווה שינוי לתוכנית המתאר מס' ע.נ/119**

---

**1. שם וחלות :** תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ע.נ/ 477 "תל - אלמרח", שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח פרטי משולב - פארק משחקים, המהווה שנוי לתכנית המתאר מס' ע.נ/119.

**2. המקום :** כפר עארה, צפונית למרכז הכפר.

**3. שטח התכנית :** שטח התכנית הוא כ- 25.730 דונם.

**4. השטחים הכלולים בתכנית :** גוש 12149 חלקי חלקות 11,3,1  
גוש 12148 חלקי חלקות 27,25  
גוש 12157 חלקי חלקות 44,7,6  
גוש 12156 חלקי חלקות 8,7,6

**5. יוזם התכנית :** עמאר עומר יונס, עארה 30025, טל' 04-6352578.

**6. בעל הקרקע :** עלי נאג' יוסוף, עארה  
מוחמד יוסוף סולימן, עארה  
עומר מוחמד יונס, עארה 30025, 04-6352578.

**7. עורך התכנית :** חאזם יונס - אדריכל, ת.ד 486, עארה 30025, טל: 054-4259414.

**8. גבולות התכנית :** כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה, התוחם שטח של 25.730 דונם, הנמצאים צפונית למרכז הכפר עארה.

**9. יחס לתכניות אחרות :** תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר מס' ע.נ/119 שפורסמה להפקדה ב"פ מס' 4906 מיום 3.8.02, ופורסמה למתן תוקף ב"פ מס' 5582 מיום 25.9.06.  
הוראות בתוכנית מס' ע.נ/477 בעת כניסתה לתוקף יגברו על הוראות תוכנית זו.

**10. מסמכי התכנית :** תקנון זה אשר מפרט ומגדיר את הוראותיה והגבליה של התכנית, התשריט המצורף אשר בקנה מידה 1:1250, תוכנית הבינוי ונספח התחבורה המצורפים המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

**11. מטרת התכנית :** שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח ציבורי משולב ושטח פרטי משולב, על מנת לאפשר פעילות חברתית מסחרית.

**12. מקרא הסימונים בתשריט :**

גבול התכנית ..... קו כחול עבה  
גבול תוכנית מאושרת ..... קו כחול עבה מקוטע  
גבול גוש ..... קו עם משולשים בצבע שחור  
גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו מסומן בירוק ומספר בעגול  
גבול חלקה לביטול ..... קו מסומן בירוק מקוטע ומספר בעגול  
שטח פרטי משולב ..... שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה  
דרך קיימת ו/או מאושרת ..... שטח צבוע חום

דרך מוצעת	שטח צבוע וורוד
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
אזור חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים ולסירוגין
שטח ציבורי משולב	שטח צבוע בפסים חום וירוק אלכסוניים ולסירוגין
דרך לביטול	שטח מסומן בפסים אדומים אלכסוניים
רוזטה: מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור	מספר דרך
מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום	קווי בנין
מספר ברביע תחתון של עגול	רוחב דרך

### 13. טבלת ורשימת התכליות :

יעוד	שטח ברונם	אחוז
שטח פרטי משולב	15.510	60.28
דרכים	7.380	28.68
ציבורי משולב	2.715	10.55
מגורים ב	0.125	0.49
סה"כ	25.730	100.00

#### 13.1 - שטח פרטי משולב :

מיועד למשחקים ושעשוע, מבנים לאחסנה ועוד. יכלול אולם משחקים לילדים, פינת חי, מסעדה ומשרד. עבודות הפיתוח והתשתיות יהיו על חשבון היוזמים.

#### 13.2 - שטח ציבורי משולב :

בשטח זה יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 המתאימים לישוב, וישמש גם לגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים ונוער.

#### 13.3 - דרכים :

ישמשו לתנועה, חנית כלי רכב, הולכי רגל ולהעברת התשתיות העיליות והתת קרקעיות כגון: ביוב ציבורי, מים, טליפון, חשמל ניקוז וכו'. בעלי הקרקע ישאו בהוצאות פתוח הדרכים ע"פי חוקי העזר העירוניים.

#### 13.4 - מגורים ב:

אזור זה ישמש לבתי מגורים ע"פי התכליות וההוראות בתוכנית מס' ע.נ/119.

### 14. הוראות כלליות :

14.1 - לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14.2 - מקום אשר בעת כניסת תוכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בנין שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור, יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

14.3 - אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קווים עליוניים או תת קרקעיים אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית.

14.4 - אין להקים על דרך בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך, בנית תשתית ואחזקתה.

### 15. תנאים למתן היתר בניה :

15.1 - הוצאת היתר בניה למבנה תהיה ע"פי תוכנית בינוי שתאושר ביחד עם תוכנית זו.

15.2 - כל בניה תהיה ע"פי ההוראות (אחוזי בניה, מרווחים, גבה בניה וכו'...) שנקבעו בתקנון תוכנית זו.

15.3 - היתרים יוצאו לאחר שהוגש ואושר תשריט חלוקה לתחום התוכנית בוועדה המקומית. התשריט יהיה ערוך ותתום ע"י מודד מוסמך.

15.4 - בתשריט לא ישונו השימושים המוגדרים ברשימת התכליות, מסומנים בתוכנית ונגזרים ממנה.

15.5 - הוצאת היתר בניה לשימושים בתחום התוכנית תהיה מותנת בעריכת דווח השפעות סביבתיות ועמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה בכלל ובתקני רעש בפרט.

15.6 - הוצאת היתר בניה תהיה מותנת בהכנת תוכנית למערך הביוב בתחום התוכנית בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

## 16. הנחיות לבניה המותרת :

16.1 - אחוז הבניה המירבי בקומת קרקע (תכנית קרקע) יהיה עד 10% מסה"כ שטח המגרש נטו (שטח פרטי משולב) . בחישוב שטח הבניה המותר יכללו כל המבנים המסומנים בתוכנית הבינוי המצורפת .

16.2 - קו הבנין הצדדי מגבול התוכנית יהיה 3 מ' , ומדרך יהיה ע"פי המסומן ברוזטה .

16.3 - גבה הבניה המותר מעל פני הקרקע הטבעיים יהיה עד 5 מ' , לא כולל חלקי גג משופעים .

## 17. תוכנית מדידה :

היתרי בניה בתחומי התוכנית יוצאו על סמך תוכנית מדידה , מפות מצביות טופוגרפיות של השטח , ערוכות ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית מאושרת כחוק .

## 18. צורת חישוב שטח בניה :

שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו , לאחר הפחתת כל ההפרשות לצרכי צבור . חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992" .

## 19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ..... 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים ..... 1.5 מ'

בקו מתח גבה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מ'

בקו מ.ע עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') ..... 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') ..... 21.0 מ'

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

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

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

שינויים במערכות חשמל שהעתיקתן תדרש עקב בצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל .

## 20. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית .

## 21. הפקעה ורישום :

השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה .

## 22. היטל השבחה :

היטל השבחה בגין השבחה לפי תוכנית זו יגבה כחוק .

## 23. ניקוז מי גשם :

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז חרימה באמצעות תעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים ע"פי תכנית ניקוז , שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצונו .

### 23.1 - הוראות לניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
  - 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירימים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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.
3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

### 24.00 - סילוק פסולת עפר ובניה:

- (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
  - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
  - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה 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 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי, כהעדד 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 אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- (4) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

24. אספקת מים : אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

25. הרחקת אנפה :

סידורי ריכוז האנפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

26. ביוב :

פתרון סילוק ביוב יהיה על ידי ההתחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב וע"פי אישור משרד הבריאות.

27. חניה :

החניה תהיה בתחומי השטח המיועד לחניה מגוננת ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה היתר בניה.

28. עתיקות :

א – כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

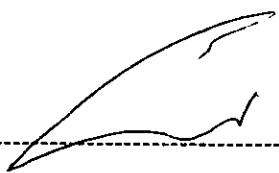
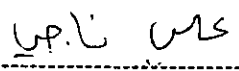
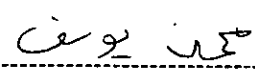

ב – במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג – במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד – היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה – אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יידאו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

חתימות :

	עמאר עומר יונס	<u>יזם התוכנית</u>
	עלי נאג'י יוסוף	<u>בעלי הקרקע</u>
	מוחמד יוסוף סולימן	
	עומר יונס	
חאזם יונס אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 41091	חאזם יונס - אדריכל	<u>עורך התוכנית</u>

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

סינוי תכנית מתאר מס' עו 477

הומלץ להפקדה

מיום 21/4/99 466

מחלקת תכנון  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
עירון

בשם הוועדה  
ממנה ועדת  
מהנדס

יושב ראש הועדה

ממנה ועדת