

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה

11-01-2010  
נתקבל  
תיק מס'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ע.נ/477 ב'

שם תוכנית: גן אירועים תל אלמרח

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: עירון  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון</p> <p>שינוי תכנית מתאר מס' ע.נ/477 א</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה מס' 2006008 מיום 16/7/06</p> <p>20347</p> <p>מ.ר. עירון</p> <p>מ.ר. עירון</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' ע.נ/477 א</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 21.10.09 לאשר את התכנית.</p> <p>9.10.09</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ע.נ/477 א</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6073</p> <p>מיום 24.3.10</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' ע.נ/477 א</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5994</p> <p>מיום 3.9.09</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו מסי' ע.נ/477 באה כהמשך לתוכנית מסי' ע.נ/477 המאושרת, ואחד התנאים היה הכנת והגשת תוכנית מפורטת שתכלול את כל מתחם הפעילות באתר גן אירועים. תוכנית זו אכן כוללת את כל התוספות שלא נכללו בתוכנית הקודמת.

גן האירועים המוצע יהווה נקודת בילוי לתושבי האזור, במיוחד לילדים בשעות היום ולמשפחות בתקופות החגים. פעילות כזו היא מאוד חיונית באזור ויכולה להיות פתרון למחסור לאתרים מסוג זה.

בנוסף האתר משלב גם גן אירועים פתוח שיישמש אירועים בשעות הערב, בכך מתנהלים אירועים במקום המיועד לכך ובצורה מסודרת וראויה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

גן אירועים תל אלמרח	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ע.נ/477 ב'	מספר התוכנית		
40.030 ד'		1.2 שטח התוכנית	
• אישור	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
10.12.09	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מחוזית			
	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	עירון
		קואורדינטה X	712:770
		קואורדינטה Y	207:360
1.5.2	תיאור מקום	שכונה צפונית בכפר עארה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ערעה עארה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ערעה עארה עארה צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12148	• מוסדר	• חלק מהגוש		27, 25
12149	• מוסדר	• חלק מהגוש		11, 3, 1
12156	• מוסדר	• חלק מהגוש		8, 7, 6
12157	• מוסדר	• חלק מהגוש		44, 7, 6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ע.נ/119	שינוי		5582	25.9.06
ע.נ/477	שינוי		6025	26.11.09

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חאזם יונס	25.5.09	1 ל"ר	21	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	חאזם יונס	25.5.09	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	חאזם יונס	25.5.09	1	ל"ר	1:200	• מחייב	תוכנית בינוי
	וועדה מחוזית	אינג' סמאח אבו רביע	25.5.09	1	ל"ר	1:250	• מחייב	נספח תנועה

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
----	----	050-3490572	----	30025	עארה	ל"ר	023420672	עמאר עומר יונס	ל"ר	

## 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
----	----	050-3490572	----	30025	עארה	ל"ר	023420672	עמאר עומר יונס	ל"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	מספר בעלים
	----	04-6352578	----	עארה 30025			021409997	עומר מוחמד יונס	לי"ר	• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	מספר בעלים
hazem@netvision.net.il	04.6358002	054.4259414	04.6356660	ת.ד. 486 , עארה 30025		41091	056977846	חאזם יונס	---	• אדריכל
Merbmw75@yahoo.com		052-3494759	04.6354887	ת.ד. 40, עארה 30025		1192		אסלאם יונס	---	• מודד
Samoos21@walla.com	04.6454635	052.3902113	04.6454635	נצרת		88872		סמאח אבו רביע		• מהנדסת אורחות-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
וועדה מקומית	וועדה מקומית לתכנון ובניה-עירון
וועדה מחוזית	וועדה מחוזית לתכנון ובניה-חיפה

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**

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת גן אירועים והסדרת פעילות נופש וספורט במתחם.  
ב. הקצאת קרקע לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור ספורט ונופש.  
ב. קביעת הוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	40.030
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3313.40		+3313.40	0.00	מ"ר	ספורט ונופש
	4288.00		+4288.00	0.00	מ"ר	שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור ספורט ונופש	10	
שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור	20	
דרכים	30	

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.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: אזור ספורט ונופש וגן אירועים	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
<p>מיועד למשחקים ושעשוע, גן אירועים פתוח בלבד ומבני שירות לאחסנה ועזר לפי הפירוט כדלקמן:</p> <p>מבנה מס' 1: מבנה משחקים - ישמש לאירוח ילדים אשר ישתמשו במתקני המשחקים הנמצאים באולם.</p> <p>מבנה מס' 2: מבנה מסעדה - ישמש להכנת והגשת ארוחות למבקרים באתר. משרדים - משרד הנהלה ומשרד קבלה וקופה.</p> <p>מבנה מס' 3: ישמש לאחסון, חדר מנוחה ושירותים.</p> <p>מבנה מס' 4: מלתחות - ישמשו למבקרים בבריכת השחיה, ולבאים לגן האירועים הפתוח. מבנה לאחסון ושירות - ישמש לאחסון ציוד, כלים ושירות אורחים.</p> <p>מבנה מס' 5: קיוסק - מהווה נקודה למכירת מגוון מוצרים לצריכת המבקרים באתר. מחסן - לאחסון ציוד וכלים המשמשים את המבקרים.</p> <p>חדר עזרה ראשונה - ישמש לטיפול מבקרים שנפגעים באתר.</p> <p>בריכת שחיה - בעיקר תשמש למשחקי מים לשימוש הילדים המבקרים באתר.</p> <p>פינת ליטוף - בה יוצגו חיות מחמד ותהיה אפשרות קירוי חלקי של המתחם המסומן בנספח הבינוי</p>	א.
<b>הוראות</b>	4.1.2
הבניה באזור זה תהיה לפי תוכנית הבינוי המצורפת.	א.
עבודות הפיתוח והתשתיות יהיו על חשבון היוזמים.	ב.
לא תותר הפעלת רמקולים או שיגור זיקוקים בתחום האתר לאחר השעה 23:00.	ג.
היתר להפעלת פינת הליטוף מותנה באישור היחידה הסביבתית לנושא טיפול בשפכים, אשפה, ריח ורעש.	ד.
יותר גן אירועים פתוח בלבד, ללא בינוי.	ה.
לא תותר תוספת בנייה במתחם מעבר לאמור בתוכנית זו. שטחי הבינוי ייקבעו בהתאם לבינוי הקיים ובתוספת מבנה מס' 5.	ו.

**4.2 שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור**

שימושים	4.2.1
<p>בשטח זה יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 המתאימים לישוב, וישמשו גם לגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים ונוער.</p>	א
<b>הוראות</b>	4.2.2
הוצאת היתר בניה באזור זה תהיה ע"פי תוכנית בינוי כללית אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית עירון.	



<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תנועת כלי רכב והולכי רגל
<b>ב.</b>	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א' – פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון.
<b>ג.</b>	המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	בעלי הקרקע ישאו בהוצאות פיתוח הדרכים ע"פי חוקי העזר העירוניים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדינם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה כה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי						
3	0	3		1	5	-	-	13.10	13.10	3313.40	438.60	2874.80	25.465	10	אזור ספורט (נופש)					
5	5	5		3			30	80					כמסומן בתשריט	20	פתוחים, גבנים (מוסדות ציבור)					

**6. הוראות נוספות****6.1 כללי**

- 6.1.1 שימוש בקרקעות**
- א לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מתוך האזורים המסומנים על התשריט לתכלית שאינה מתאימה לרשימת התכליות שנקבעה לאזור שבו נמצאת הקרקע או המבנה.
- ב 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.
- 6.1.2 מיקום המבנים**
- מיקום המבנים יהיה לפי מיקומם בתשריט הבינוי המצורף.
- 6.1.3 תשתיות**
- אין לעשות כל עבודות צנרת או תיעול או הנחת קווים עליוניים או תת קרקעיים אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.4 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.
- 6.1.5 צורת חישוב שטח בניה**
- שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו, לאחר הפחתת כל ההפרשות לצורכי ציבור. חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992.
- 6.1.6 קווי בנין**
- לא תותר הקמת בנין ו/או תוספת לבנין בכל איזור מבין האיזורים המצוינים בטבלת הוראות הבניה באזורים, אלא אם נשמר קו הבנין המצויין בטבלה הנ"ל.
- 6.1.7 הוראות לניקוז משמר נגר**
- א. 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 חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - 1.2 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.
  - 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.
- ב. 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.
- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ניקוז מי גשם**
- ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה באמצעות תעלות עיליות ו/או צינורות תת קרקעיים ע"פי תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצונו.
- ג. היתר בניה בתחום התוכנית יציג פתרונות ניקוז להפניית מי הנגר ממשטחים מרוצפים וגגות מבנים לשטחים הפתוחים שבתחום התוכנית לצורך חלחול מי הנגר למי תהום ובהתאם להנחיות תמ"א 3/ב/34.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.2.1 הוצאת היתר בניה למבנה תהיה ע"פי תוכנית הבינוי שתאושר ביחד עם תוכנית זו.
- 6.2.2 כל בניה תהיה ע"פי ההוראות (אחוזי בניה, מרווחים, גובה בניה וכו')... שנקבעו בתכנון תוכנית זו.
- 6.2.3 היתרים יוצאו לאחר שהוגש ואושר תשריט חלוקה לתחום התוכנית בוועדה המקומית, התשריט יהיה ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך.
- 6.2.4 בתשריט לא ישונו השימושים המותרים ברשימת התכליות, מסומנים בתוכנית ונגזרים ממנה.

- 6.2.5 הוצאת היתר בניה תהיה מותנת בעריכת דוות השפעות סביבתיות ועמידה בתנאי המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.2.6 היתר הבניה למבנה המסעדה יאושר ע"י היחידה הסביבתית בנוגע לצורך במתקני קדם טיפול בשפכים טרם חיבורה למערכת ביוב מרכזית.
- 6.2.7 הקמת גדר אטומה וציפוי טיח במבנה החיצוני (כלפי השכנים) לאורך הגבול הדרומי של התוכנית.
- 6.2.8 הקמת גדר אטומה נוספת המפרידה בין השטח הציבורי המשולב ליתרת שטח התוכנית. גדר זו תצופה בחומרים קשיחים (אבן).
- 6.2.9 ביוב- עמידה בהנחיות משרד הבריאות. תנאי להיתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב הפעילה של עארה. היתר הבניה למבנה המסעדה יאושר ע"י היחידה הסביבתית בנוגע לצורך במתקני קדם טיפול בשפכים טרם חיבורה למערכת ביוב מרכזית.
- 6.2.10 תנאי למתן היתר בניה או הפעלה לבריכת השחייה יהיה אישור משרד הבריאות לאיכות המים ואופן הטיפול השוטף בבריכה ומתקניה.
- 6.2.11 תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הגינון במשטח החניה ונטיעת עץ כל 6 חניות.

### 6.3 חניה

- א. תנאי להיתרי בנייה למבנים ולשימושים בתחום התוכנית הוא ביצוע החנייה. היתר ראשון שיאושר בתחום התוכנית יהיה עבור משטחי החנייה ודרך הגישה.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

### 6.4 רישום

- תנאי למתן היתר למבנים ולשימושים הקיימים בשטח התוכנית יהיה רישום הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתוכנית על שם הרשות המקומית. השטח למבנה ציבור יועבר וירשם על שם הרשות המקומית טרם קבלת היתר בניה.

### 6.5 תנאים לרישיון עסק

- לא תותר הפעלת רמקולים או שיגור זיקוקים בתחום האתר לאחר השעה 23:00. הוראה זו תהווה תנאי למתן רישיון עסק להפעלת האתר.

### 6.6 הפקעה ורישום

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

### 6.7 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.8 תשתיות

- 6.8.1 **אספקת מים**  
אספקת המים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.
- 6.8.2 **הרחקת אשפה**  
סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
- 6.8.3 **ביוב**  
תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור המגרש למערכת הביוב המרכזית של הישוב, או הצגת פתרון סילוק שפכים מאושר ע"י משרד הבריאות.

**6.8.4 חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור..בניה מת.חת. לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	--	
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	--	
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתוכנית שינוי יעוד כאמור.

**6.9 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 הוועדה 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 ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.10 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.11 חומרי חפירה ומילוי**

- (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 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 ההיתר 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 הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- (3) חציבה ומילוי  
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
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 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.

### 6.12 מיגון אקוסטי

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).
- ד. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית הוא הכנת דוח אקוסטי ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

### 6.13 מעליות

תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

### 6.14 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.15 סטייה ניכרת

כל [ שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

### 6.16 פיתוח תשתית

- 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך 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 שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

### 6.17 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 6.18 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור היתר בניה ראשון בתחום התוכנית	השלמת ביצוע התניה כולל הגיוון בהתאם להחלטת הוועדה

### 7.2 מימוש התוכנית

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			023420672	עמאר יונס	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			021409997	עומר יונס	בעלי עניין בקרקע
			056977846	חאזם יונס - אדריכל-	עורך התכנית

20.12.09

חאזם יונס  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.ר. 41091

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח תנועה</u> ובינוי, טבלאות הקצאה ואיזון.		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

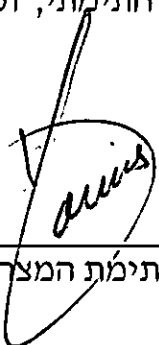
<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה תאזם יונס (שם), מספר זהות 056977846, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ע.נ/477 ב' גן אירועים תל אלמרח (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי עיר מספר רשיון 41090.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

20.12.09  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---------------------------------------------

אני החתום מטה אינג' סמאח אבו רביע (שם), מספר זהות 026238543, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ע.נ/477 ב' גן אירועים תל אלמרת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ותנועה ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 88872 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום תנועה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים סידור חניות ומעגל תנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סמאח אבו רביע  
חתימת המצהיר


20.12.09  
תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: ע.נ/477 ב'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.5.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה  
 שולן: 3/11/09

1192  
 מספר רשיון

אסלאם יונס  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
477/ע	מופקדת	5020	30.9.01

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

**שימו לב!** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.