

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 17-02-2016
 נ ת ק ב ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפאג/1357

שם תוכנית: תחנת מעבר - ערעה

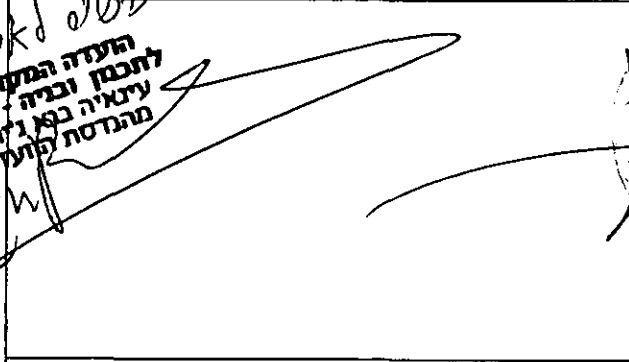
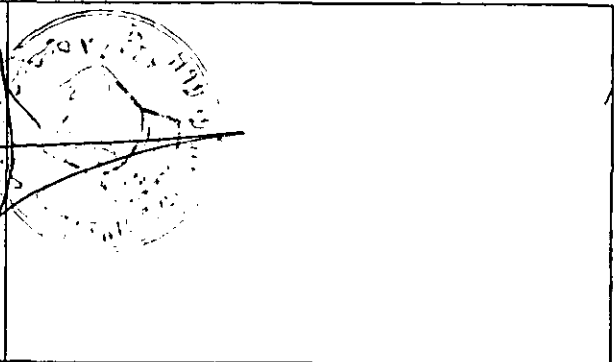
מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 16-12-2015
 נ ת ק ב ל

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: עירון
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

בלא אישור
 הועדה המקומית
 לחכמ וביה - עירון
 ניתנה בפיג'ורס
 מהנדסת תעודה

<p>מינהל התכנון-מחוז חיפה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית לחכמ וביה - עירון <u>22.5.13</u> לאשר את התכנית יוסף משלב 9.5.16 תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מזרחית לשוב ערערה, צפונית לדרך ערערה-עין אסהלה, משתרע שטח של 5.952 דונם בתחום התוכנית ג/400, יזמה המועצה המקומית ערערה תוכנית מפורטת, שמטרתה הסדרת השימוש בשטח הנ"ל לתחנת מעבר לפסולת בניה, גזם ואשפה ביתית.
לא יתאפשר טיפול בפסולת מעורבת, במסגרת תחנת המעבר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תחנת מעבר- ערערה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
חפאג/1357	מספר התוכנית		
5.952 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	מהדורות	1.3
4	מספר מהדורה בשלב		
26/1/2016	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון
- 711150 קואורדינטה X
210150 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מזרח הישוב ערעה-צפונית לדרך ערעה-עין אסהלה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית ערעה בתוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ערעה שכונה מזרחית רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12176	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10-1-1963	989	תכנית זו משנה את תכנית ג/400 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/400
		מרקם עירוני ויער וייעור.	• כפיפות	תמ"א 35
		תמ"א 22 - בתחום יער נטע אדם קיים ב.ק 62. בתחום יער מס 3404 ובתחום שמורת יער ערעה מס 410 על פי מכתב מאת קק"ל מיום 19/7/2009 הומלצו לגריעה 5 דונם שטח היער י"ק 62. הועדה המחוזית אישרה בישיבתה מיום 5/5/2010 את הגריעה בהתאם לסמכותה. גריעת שמורת היער ערעה 410 על פקודת היערות מותניית באישור שר החקלאות.	• כפיפות	תמ"א 22
		התכנית הינה לתחנת מעבר בהגדרתה בסעיף 5 בתמ"א 16/4 והינה ערוכה בהתאם לסעיף 16 בתמ"א. התכנית תואמת את מגמות התמ"א, המסמכים נותנים מענה להיבטים הסביבתיים לתכנית לא נקבעו מגבלות סביבתיים, התכנית לא קבעה תחום השפעה. השימושים תואמים את הוראות התמ"א.	• כפיפות	תמ"א 16 / 4
		התכנית נערכה בהתאם לסעיף 9.4.1 בתמ"מ 6 המופקדת.	• שינוי	תמ"מ 6
			• כפיפות	תמ"א 38
		התכנית אושרה בולקחשי"פ לפי התוספת הראשונה לחוק על פי סעיף 6 א' 2 לחוק התכנון והבניה לעניין שינוי יעוד מקרקע חקלאית מוכרזת בישיבה מיום 5.7.2010		קרקע חקלאית מוכרזת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל עיסא מחמוד,	26/1/2016		25		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל עיסא מחמוד	26/1/2016	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל עיסא מחמוד	18/5/2009	1		1:200	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אינג' יסאן עבד אלחיי	18/8/2009		5		• מחייב	פרשה טכנית
	ועדה מחוזית	ד"ר עדי נעלי חגית נעלי יוסף	4/2009		20		• מחייב	חות הדעת הסביבתית
	ועדה מחוזית	יונס רשאד	4/2009		2		• מחייב	מסמך נוהל עבודה ובקרת האתר.
	ועדה מחוזית	לנר אלחנאטי אדריכלות נוף בע"מ	7/2009		6		• מחייב	נספח נופי-סביבתי.
	ועדה מחוזית	לנר אלחנאטי אדריכלות נוף בע"מ	7/2009	1			• מחייב	תשריט נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים לתוכנית.

מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
	25		09/11/2015	אדריכל עיסא מחמוד,	ועדה מחוזית	
1:		1	09/11/2015	אדריכל עיסא מחמוד	ועדה מחוזית	
1:		1	18/5/2009	אדריכל עיסא מחמוד	ועדה מחוזית	
	5		18/8/2009	אינג' ג'סאן עבד אלחיי	ועדה מחוזית	
	20		4/2009	ד"ר עדי נעלי חגית נעלי יוסף	ועדה מחוזית	
	2		4/2009	יונס רשאד	ועדה מחוזית	
	6		7/2009	לנר אלחנאטי אדריכלות נוף בע"מ	ועדה מחוזית	

לפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על

10/11/2015

רקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
			04-635295	04-6352357	ערעה 30026	00206370	מ.מ. ערעה

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	ר יון
		04-635295	04-6352357	ערעה 30026	500206370	מ.מ. ערעה	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית

10/11/2015

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	זהות
abed_ra@bezeqint.net		050-4391798		ת.ד. 113 ערערה 30026		משרד אדריכלות והנדסת בנין.		02327
g_elhi@netvision.net.il			097935920	טירה רח' יפו 48		אינג תיס בע"מ		0589
			04628859	בנימינה רח' חגי 5, ת.ד. 303		תכנון סביבה חברה.		0295
		0526470017				מ.מ. ערערה		214
lerner@netvision.net.il			048577439	טירת כרמל רח' היזמה 3 ת.ד. 282				0648
		052-3494759	04-354887	כפר עארה 30025 ת.ד. 40			1192	

10/11/2015

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
חומר מסוכן	– כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) , התשנ"א 1990 (להלן – תקנות סילוק פסולת חומרים מסוכנים).
נגר עילי	– זרימה של מים , שלא באו במגע עם פסולת , על פני הקרקע .
פסולת	– אשפה , זבל וגרוטאות מכל סוג וצורה לרבות אשפה ביתית , פסולת צמחים , פסולת רפואית ופסולת שמקורה בבית עסק , בבית מלאכה , בתעשייה או בחקלאות , ולמעט פסולת בנין .
פסולת בנין	– חומרים ושיירי חומרים המשמשים לבניה או שמשמשים בהם בקשר לעבודות בניה , לרבות ערימות אדמה וחלקי הריסות של מבנים .
פסולת חומר מסוכן	– כהגדרת " פסולת " בתקנות סילוק פסולת חומרים מסוכנים .
תחנת מעבר	– תחנת מעבר לפסולת ותחנת מעבר לפסולת בנין , שהיא מיתקן נייד וקבוע שבו נעשה אחד מאלה : העברה של פסולת או של פסולת בנין , במהלך פינויה וסילוקה מכלי קיבול אחד , לרבות רכב להובלות אשפה , לכלי קיבול אחר .
ועדה מחוזית	

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**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת מעבר לפסולת .
- שנוי יעוד מקרקע חקלאית ליער ומתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שנוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח מתקן הנדסי להקמת תחנת מעבר לפסולת ביתית וכן לשטח יער לשיקום נופי-סביבתי.
- לא יתאפשר טיפול בפסולת מעורבת, במסגרת תחנת המעבר.
- יאסר טיפול בפסולת תעשייתית ובחומרים מסוכנים במסגרת תחנת המעבר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 5.952 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						מתקנים הנדסיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
401	יער
901	מתקנים הנדסיים
501	דרך מאושרת

תאי שטח כפופים	יעד	סימון בתשריט

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.07%	301.55	דרך מאושרת
94.93%	5650.59	איזור חקלאי
100%	5952.14	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.07%	301.55	דרך מאושרת
51.45%	3062.28	מתקנים הנדסיים
43.48%	2588.31	אזור יער
100%	5952.14	סה"כ

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

4.1	שם ייעוד: דרך
4.1.1	שימושים
א.	ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השרותים העיליים והתתקרקעיים כגון: ביויב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, נקוז וכו'.
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	לא תותר גישה ישירה אל שטח האתר מהדרך האזורית אלא דרך הכניסה הראשית לאתר כמוסמן בנספח הבינוי.
ב.	דרכים קיימות רשומות לא ישנו את יעודן. שנוי היעוד לתכלית אחרת יתאפשר רק על פי תכנית מפורטת. קו בנין לאורך דרך יהיה לפי המסומן בתשריט, ובהעדר סימון- לפי טבלת האזורים.

4.2	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
א.	לא יתאפשר טיפול בפסולת מעורבת, במסגרת תחנת המעבר.
ב.	יאסר טיפול בפסולת תעשייתית ובחומרים מסוכנים במסגרת תחנת המעבר.
4.2.2	הוראות
א.	תותר הקמת משרד בבניה קלה להפעלת האתר בהתאם לתכנית הבינוי.
ב.	

4.3	שם ייעוד: יער
4.3.1	שימושים
א.	נטיעות.
ב.	מתקני ספורט ומשחקיות לילדים.
ג.	שבילים ודרכי גישה.
4.3.2	הוראות
א.	השטח ישמר כטבעו והפיתוח בשטח יהיה אקסטינסיבי עפ"י תוכנית פתוח, על פי נספח נופי-סביבתי המצורף למסמכי התכנית כמסמך מחייב.
ב.	

בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מ"ר/אחוזים		
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרת	קרי
.	(1) 20 מ"ר		

בגודל עד 20 מ"ר

10/11/2015

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה.	
א. אישור תוכנית בינוי ופיתוח השטח על פי האמור בסעיף 6.7 להלן. ב. נוהל עבודה מסודר לבקרה ולתפעול האתר. ג. הפרשה הטכנית תתואם לתקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת). ד. תנאי להיתר בניה תיאום עם פקיד היערות.	

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. 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.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מס' הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

6.3 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 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 הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.7 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר, בתכנית הפיתוח יוצג פיתרון ניקוז.
- ב. תנאי להיתר בניה תצורף למסמכי הבקשה תכנית תנועה וחניה.
- ג. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, אפיון מפורט של תכנית הקרקע בהתאם לנספח הנופי, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. טרם תחילת הביצוע, יוכנו תכניות מפורטות לפיתוח ולשיקום נופי. תכנית השיקום הנופי תערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי.
- ה. כל שינוי מהותי בתכניות שידרש במהלך העבודה יחייב אישור ותיאום מראש עם אדריכל הנוף.
- ו. מניעת חריגות בביצוע – לא תותר כל חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים. לצורך כך יסומנו היטב קווי הדיקור בכל מהלך הביצוע.
- ז. תפעול שוטף של האתר – התפעול השוטף אינו כולל פעילויות העשויות להשפיע על סביבת האתר למעט תקלות המחייבות עבודות תיקון הפוגעות בסביבה. בכל מקרה של תקלה מסוג זה, עבודות התיקון יכללו שיקום נופי של האתר שיפגע.
- ח. הנחיות לביצוע עבודות שיקום הנוף
- 1 - הסדרת שטחים מופרים
 - שטחים מופרים – שטחים שיופרו בעת ביצוע העבודות יחופו באדמה מקומית המתאימה לגינון בעובי מינימלי של 20 ס"מ
 - 2 - שיקום צמחי
 - עבודת השיקום הצמחי תכלול שני מרכיבים עיקריים:
 - שתילת עצים – בתחום שטח תחנת המעבר ובשטח אתר הפסולת הישן שחופו באדמת גן ינטעו עצי יער כדוגמת היער הקיים בצמוד ומצפון לאתר, במשולב עם עצי חורש טבעי קומיים, כדוגמת אלון מצוי ואלה ארץ ישראלית.
 - זריעה- בשטחי השיקום שמחוץ לתחום התחנה, כולל מדרונות אתר הפסולת הישן תבוצע זריעה של תלתן ואספסת חקלאית לטיוב הקרקע, למניעת חדירת צמחייה פולשנית ולמניעת אירוזיה.
 - 3 - גוונים וצבעים
 - הגידור ההיקפי סביב האתר יהיה בגוון הטבעי של הגילון ללא צביעה נוספת.
 - קירות חצר הפסולת ישארו בגוון בטון ללא צביעה נוספת
 - מבנה המכולה יצבע בגוון אפור בהיר, להשתלבות מיטבית בנוף.

6.8 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 קוי 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 – חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.9 ניקוז משמר נגר

- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז המפרט פתרון להשתלבות הנגר הנקי מאזור התכנית במערכת הטבעית, כך שלא יגרום לסחף או חירוף של הקרקע.
- כל פעילות באתר מחייבת איטום מלא של פני הקרקע עם מצע קשה (אספלט או בטון) ואיסוף של התשטיפים באתר וסילוקם אל מערכת הביוב.
- נגר עילי :

כל השטחים בתחום התכנית מחוץ לגדר תחנת המעבר ינוקזו לניקוז הטבעי רק שלא יגרום סחף וחירוף הקרקע הטבעית.
 האתר ממוקם באיזור שימור משאבי מים, יושב האגן הניקוז של נחל עירון, באשר במורד הנחל שוכבת באר מים של כפר ערעה.
 כל פעילות באתר מחייבת איטום מלא של פני הקרקע עם מצע קשה (אספלת או בטון) ואיסוף של התשטפים באתר וסילוקם אל מערכת הביוב.

6.10 סילוק פסולת עפר ובניה

(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 ההיתר 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 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 הבניין 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 אינרטי.
- 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.

6.11 שמירה על עצים בוגרים


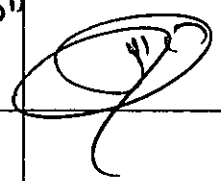
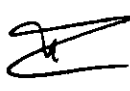
- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה
- כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מיד לאתר אישור התכנית.

בהתאם לסעיף א 3 בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 2/9/2009 ביצוע התכנית יהיה באופן מיידי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16/11/2015		מ.מ.ערערה	500206370	מ.מ.ערערה	מגיש התוכנית
16/11/2015		מ.מ.ערערה	500206370	מ.מ.ערערה	יזם בפועל
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
16/11/2015			02327783	מחמוד עיסא	עורך התכנית

ווקטור מילרסקי
מחבר תוכנית מרחב עסקי חזקה
 אין לנו התנגדות לתוכנית זו. רשויות התכנון המוסמכות חתימתנו הינה לגבי כלל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם בתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.
 תאריך: 1.12.15
 רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓		
		אם כן, פרט: נספח ביוני, נספח תחבורה.			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓		
		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	1.1	שם התוכנית	✓	
			מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓		
1.8		פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	✓		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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?	✓		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		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?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		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?	✓	

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא במרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עיסא מחמוד (שם), מספר זהות 023277833, מצהיר בזאת כדלקמן

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפאג/1357 ששמה תחנת מעבר - ערעה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אפרייל מספר רשיון 83527.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אנרי אלחנאית' דו אלו/אלו יונס

ב. פ"ר ע'ר ע'ר נע'ר - תע'ת נע'ר

ג. ע'ס'ן ע'ס'ן אל'ח

ד. רשאל' יונס
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.

עיסא מחמוד להנדסה

ובנידע מ'
 ח.פ. 65542

חתימת המצהיר


16/11/015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה (שם) יו"ר מספר זהות 21459607
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מס' 357/ששמה תחנת מים (להלן – ה"תוכנית")
2. אני מומחה לתחום קונסטרוקציה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי. היא
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אלט צ' וזקרה בתוכנית. 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.

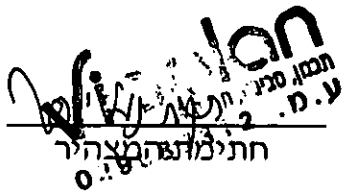

 חתימת המצהיר

16/11/2015
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה תמר אבינו (שם), מספר זהות 029585312,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום גמון ונבילי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תורת אקסקיטור 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.


חתימת המצהיר

6.12.2015
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ע'ס"ע / אילן אביב (שם), מספר זהות 018962671 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים פרטי מכני 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.


 אינו תימ"ג
 Eng Team Ltd.
 חתימת המצהיר

5.10.15
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

_____ חתימת המצהיר

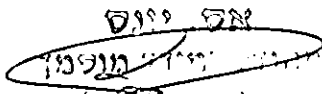
_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חפאג/1357

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29/01/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

1192
 מספר רשיון

אס יונס
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 02/10/15 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימת

1192
 מספר רשיון

אס יונס
 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 סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות		
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים
תאריך		

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון	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 החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		התוכנית/דחיית האישור 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.