

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0653477

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בזכויות והוראות בניה - עראבה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בזכויות והוראות בניה בעיר עראבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בזכויות והוראות בניה
- עראבה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

262-0653477 מספר התכנית

8.579 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (16), א62 א (א) (19), א62 א (א) (4), א62 א (א) (א4), א62 א (א) (7), א62 א (א) (9) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

לב הגליל

קואורדינאטה X

233050

קואורדינאטה Y

751500

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ואדי חסין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות: עראבה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ואדי חסין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19353	מוסדר	חלק	71	69-70, 103

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3679	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20070 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20070
10/12/2018	4205	8034	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0473991 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0473991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ממדוח בדארנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ממדוח בדארנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	16: 56 12/06/2019	מוסטפא חלאילה	12/06/2019	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט חלוקה	16: 23 12/06/2019	ראוף אסמאעיל	12/06/2019	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	16: 59 04/06/2018	ממדוח בדארנה	04/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-6740202	04-6740202	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עראבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-6740202	04-6740202	

(1) כתובת: עראבה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	ממדוח בדארנה	105858		עראבה	(1)				bdmamdouh@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	ראוף אסמאעיל	971		עראבה	(1)		04-6746405	04-6746405	rauf@netvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823	חוליות	סחיין	(2)	22	04-6051234	04-6051234	huliut.mk@gmail.com

(1) כתובת: עראבה.

(2) כתובת: ת.ד. 4307.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בזכויות והוראות בניה - עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2. שינוי בקווי בניין לפי המסומן בתשריט.
3. תוספת שטח 50מ"ר לאחוזי בניה המותרים.
4. תוספת שטחי שירות בקומה תת קרקעית.
5. שינוי בתכסית קרקע.
6. הקטנת גודל מגרש מנימלי.
7. קביעת זיקת הנאה לכל המגרשים.
8. הגדלת גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שביל	300
מגורים מסחר ותעסוקה	106 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
זיקת הנאה	שביל	300

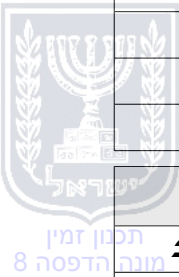
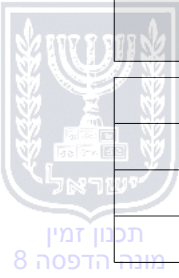
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	6,435	75.01
מגורים מסחר ותעסוקה	1,663	19.39
שביל	481	5.61
סה"כ	8,579	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,434.41	75
מגורים מסחר ותעסוקה	1,664.39	19.40
שביל	480.91	5.61
סה"כ	8,579.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך ותרבות מגרשי משחקים וברכות שחיה בתי תרבות ואולמות לאספות ואירועים מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה משרדים ממשלתיים או משרדים לגופים ציבוריים מבני קשישים ומועדוני קשישים תחנות טרנספורמציה קטנות העברה וחיבורי תשתיות הנדסיות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> הוראות בינוי: הוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה בכל אתר למבני ציבור יותר לשלב שימושי ציבור שונים לחיסכון במידת האפשר. תשתיות: תותר העברת תשתיות הנדסיות לפי תכניות ותיאום ואישור הועדה המקומית. חנייה: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר. החניה תהיה פתוחה גם לציבור. נספח בינוי: הוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מעבר הולכי רגל מעבר תשתיות תת ועל קרקעיות מדרכות וגינון גישת רכב חירום ותחזוקה בעת הצורך העברת תשתיות הנדסיות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה בניה בתחום השביל אלא לשימושים המותרים
ב	זיקת הנאה
	זיקת הנאה תשמש כזכות מעבר למגרשים 101-107.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> יותר שימושי מגורים וכן שימושים כלליים למשרדים, תעסוקה, מסחר ותיירות. כפוף מקומיים במגרשים. בבנינים שבהם קיים שימוש מגורים ושימושים אחרים תהיה כניסה נפרדת וחניה נפרדת בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר וזאת לעסקים המותרים ולמגורים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי



4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

1. הוראות התכנון לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש. ו/או מטרד סביבתי אחר.
 2. איכות הסביבה בבנין הכולל בתוכו חלק המיועד ולמסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה.
 3. נספח בינוי והוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה.
 4. חניה בתחום מגרש החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה והשימושים המוצעים.
 5. מפתח להמרת שטחי מגורים.
- לשימושים אחרים שטחי בנייה שאושרו בתכנית זו למגורים ניתן להמיר לשטחים לשימושים אחרים לפי המפתח המפורט להלן:
- 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל-30 מ"ר שיועדו למסחר.
 - 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל-40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומיים.
 - 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל-40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור.
 - 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל-50 מ"ר שיועדו לתיירות.
6. חניה המפתח לחלוקה המפורט לעיל מבוסס על תקני חנייה הנדרשים לכל שימוש וזאת ע"מ לשמור על עומסי תנועה תקינים המאושרים בתוכנית מערכת הדרכים הפנמית.
 7. איכות סביבה בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הוועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים.
- יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי							
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	5	3	3	2	10						מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3) 2.5	(3) 2	(3) 2	(3) 2	5	18	2	(2) 50	270	70	50	(1) 150	237	106 - 101	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ניתן להעביר קומות ושטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ זכויות הבניה במגרש לא ישתנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 50 מ"ר לפי תקנה 62א (א) 16.
- (2) תכסית בקומה תת קרקעית 70%.
- (3) מותר קו בניין אפס לחניה ושטחי שירות בקומה תת קרקעית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

כרקע לתכנון מפורט של המגרשים בתכנית, יוכנו לכלל התכנית או לחלקים ממנה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, המסמכים הבאים [המסמכים אינם חלק מהוראות אלה ויוכנו לאישור הוועדה המקומית, כתנאי מקדמי לבקשה להיתר]:

א. תכנית עיצוב אדריכלי - לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.

ב. תכנית תנועה מפורטת - תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

ג. מסמך הנחיות פיתוח יכלול את פרטי הפיתוח האופייניים, ובכלל זה הנחיות לגבי גדרות, כניסות, פרטי הפיתוח ברחובות וכדומה, יבנו על-פי מסמך הנחיות פיתוח מיוחד, להלן "מסמך הנחיות פיתוח".

ג. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

ד. דודי שמש, קולטנים, אנטנות, יציאות לגג, פרגולות מעקות וכל מתקני גג ישולבו בעיצוב ויכללו בהיתר. בגגות משופעים ישולבו הדודים בתוך חלל הגג והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית

6.2**סביבה ונוף**

א. שטחים פתוחים אשר יפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה והסדרת פני הקרקע שתוגש לרשות המקומית כחוק מתכנית הפיתוח.

ב. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצעו עם סיום עבודות הפיתוח. לא ייתן אישור לאכלוס בטרם יבוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק ע"י מפקח בניה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה שליווה את תהליך הבניה והשיקום.

ג. שיקום מדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ייעשה בהתאם לתכנית פיתוח נופית מאושרת ויבוצעו עם סיום עבודות הסלילה של כבישים.

ד. עבודות חפירה / חציבה יתוחמו באמצעות קיר ניקיון ו/או שטחי גינון. השיקום יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה.

ה. במדרונות ששיפועם מעל 20% יכלול היתר לבנייה או לדרכים התייחסות מיוחדת לטיפול וייצוב המדרון.

ו. ההיתר יכלול תשריטים וחתכים בקנה מידה ופירוט מתאימים שיציגו קירות תמך, מסלעות ושטחי גינון לשם ייצוב המדרון, מניעת סחף, ולכידת נגר עילי הכל תוך מניעת סכנה למשתמשים

		6.2	<p>סביבה ונוף</p> <p>ולציבור והתחשבות בסיכונים סיסמיים. ז. תשריטים אלה יאושרו כחלק מהיתר הבנייה.</p>
		6.3	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
		6.4	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה. 3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה. 4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ (להוציא מתקנים למחזור פסולת), בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה. 5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הוויזואליים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח. 6. מבנה מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה. 7. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. 8. במגרשים המיועדים לשצ"פים ובקצות רחובות ללא מוצא יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור, כמפורט בנספח הנוף ובנספח הבינוי. 9. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.</p>
		6.5	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה</p>
		6.6	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר 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. תנאי למתן היתר בניה בתחום פרוזדור קו חשמל מתח גבוה הינו אישור חברת החשמל. ב. תחנות השנאה :</p>

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:
- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'
- קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
- ארון רשת 1 מ'
- שנאי על עמוד 3 מ'
- 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 תכנון זמין מונה הדפסה 8
- ד.ין.
- 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 בנייה 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 בנייה 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)
- ה. בתוכנית מקומית המשנה ייעודו של שטח פתוח לשטח בנוי או בכל מקרה של בקשה לקבלת היתר
- בניה מגבול השטח האסור לבניה כנ"ל אך במרחק הקטן מ-50 מי מציר קווי חשמל קיים

6.6	חשמל
<p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, יפנה מוסד התכנון לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות בדבר המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתוכנית או בהיתר.</p>	
6.7	ניהול מי נגר
<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. ב. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>בהתאם לנספח עצים בוגרים בתכנית ג/20070</p>	
6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, תותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לפי החוק ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
6.10	פיקוד העורף
<p>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.</p>	
6.11	פיתוח תשתית
<p>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 הוועדה 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. ו. לא תאושר תכנית איחוד וחלוקה מכח תכנית מתאר זו (ג/20070), אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת החדשה (התב"ע) למתקן טיפול אזורי בשפכים (מט"ש כרמיאל)</p>	

6.12

שרותי כבאות

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

6.13

תוכנית שיקום

1. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחיה המומלצת ע"י אדריכל הנוף.
2. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל.
3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
 - 3.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 3.2 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).
 - 3.3 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.
 - 3.4 חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
4. חציבה ומילוי:
 - 4.1 יש לפעול לשימוש חוזר בעודפי העפר שיווצרו בשטח.
 - 4.2 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - 4.3 בהעדר איזון:
 - א) יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - ב) מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - ג) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 - ד) הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
5. פיתוח מגרשים ציבוריים ושטחים פתוחים היתרים במגרשים ציבוריים פתוחים ובמגרשים למבני ציבור יכללו תכנון נופי של מלא שטח המגרש לצרכי ציבור המשתמשים, כולל מפלסי הפיתוח, ניקוז, החדרת נגר עילי, קירות תומכים גדרות, שבילים ושטחים מרוצפים או מגוננים, נטיעות וכד'. קירות תמך יבנו או יצופו באבן מקומית. צמחית הגינון תהיה במידת האפשר צמחיה מקומית חסכונית בהשקיה.
6. פיתוח דרכים ורחובות תכניות לביצוע דרכים ורחובות יכללו תכנון נופי מבחינת עיצוב קירות התמך, מעקות, ריצוף, שילוב מתקני וחיבורי תשתיות, כניסות למגרשים נטיעות וגינון,



6.14

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו השלמת הליך איחוד וחלוקה חלוקה (במתחם א'), בסמכות הועדה המקומית ובהתאם להוראות סעי' 6.11-6.12 לעיל.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לאזור מסחר תעשייה בתאי שטח 97,900 יהיה אישור תוכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור, ותוכניות עבודה כולל תאורה וניקוז לדרך השירות ע"י חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה וביצועה בפועל.
- ג. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם מערכות התשתיות שנקבעו בתכנית והנדרשות לצורך כל קטע הרחבה מוצע, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.
- ד. תנאי לאישור תכנית התנועה המפורטת וביצוע פיתוח השטח יהיה ביצוע מדידה, גישוש, סימון ואישור לאיתור מקום קו מקורות ע"ח יזם התכנית ובתיאום ועם אישור חברת מקורות. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ו/או לבצע חפירות מעל קווי מים.
- אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של פחות מ 3.0 מטר מציר קו מים של מקורות.
- תנאי למתן היתר בניה אישור ח' מקורות לבקשה להיתר או להעתקת קו המים ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות.
- תנאי לבניה ו/או פיתוח תשתיות מעל קווי מים של מקורות בתיאום ואישור חברת מקורות בתחם רדיוס 400 מ' מקידוח מים עראבה יחולו ההוראות המתאימות של משרד הבריאות, זאת כל עוד לא יבוטל מעמד הקידוח כדין.
- ה. לא יוצא היתר בנייה או שימוש באזור מסחר ותעשייה טרם ביצוע העתקת קו מתח גבוה הקיים לתוואי אחר.
- ו. לא יינתן היתר מכוחה של תכנית זו ליותר מ-300 יח"ד ראשונית, אלא לאחר השלמת עבודות הרחבה מט"ש "כרמיאל" בהתאם לאמור בתכנית מס' ג/20070.
- ז. מגרשים 1002,1003,1004 לא יינתן להם היתרים ולא יכללו באיחוד וחלוקה בתכנית זו, בעלי הקרקע יקבלו את זכויותיהם במסגרת תכנית ממזרח לתכנית זו ולפי החלטת ועדת ערר בנדון.

6.15

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- מים:
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- אשפה:

6.15

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

חומרי חפירה ומילוי

סעיף זה מתייחס ותקף לכלל שטחי התכנית- מגורים, מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים תעשייה וכו'.

- לכל היתר בניה למבנים או תשתיות יצורף תחשיב עודפי קרקע וסלע חפורים שעבורם מתבקש היתר

לסילוק מאתר ההיתר.

- עודפי קרקע כנ"ל יפונו ע"י מפתחי המגרשים לפי היתר ובהנחיית הועדה המקומית ובאישור המועצה

המקומית למקום שיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה.

- בשום מקרה לא יערמו שפכי קרקע, פסולת בנייה ו/או מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת

עבודות בניה, אלא רק במקום שאושר ותואם מראש ע"י המועצה המקומית וזאת רק במקומות בהם

לא יהווה מטרד או הפרעה חזותית.

- אין לשפוך פסולת בניה ו/או עודפי קרקע ו/או שפך מכל סוג שהוא בשצ"פ ו/או כבישים או הדרכים

- אחסון זמני של עודפי קרקע ו/או סלעים בתוך המגרשים הפרטיים יותר אך ורק לקראת התחלת

הבניה במגרש ו/או פיתוחו ובזמן הבנייה, אולם לתקופה אשר לא תעלה על 6 חודשים מגמר הבנייה.

- ניקיון שטחי המגרשים הפרטיים ותחזוקתם עד לתחילת כל בניה יהיה באחריות בעלי המגרשים.

יש לסלק ו/או לנקות את השטח מאשפה, גרוטאות פסולת וכדומה ומזיקים, הכל בהתאם להוראות

ולהנחיות מחלקת התברואה של מ.מ. עראבה.

- בהיתר הבנייה יקבעו מיקום מוגדר לשימור זמני של אדמת החישוף בשכבה של 40 ס"מ וסלעים

מקומיים נבחרים ע"מ לשמש כשכבת קרקע עליונה בשיקום מדרונות ומילוי בשטח ההיתר וסביבו.

- עודפי קרקע יפונו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור המועצה המקומית למקום שמיועד לכך או

למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה המקומית, ובאישור מהנדס

המועצה המקומית.

בשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה או מטרד תנועתי או חזותי.

- יאסר לשפוך שפך בנייה / או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה,

אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המועצה המקומית.



6.17 חניה	
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.	

6.18 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

6.19 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים לצורכי ציבור והדרכים יופרשו לרשות המקומית בהתאם למפורט בטבלאות האיזון	

6.20 פסולת בניין	
היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מידי

