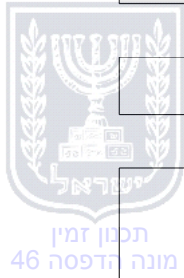


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0473991

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בשכונה מזרחית עראבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

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 הסכמת בעלים
שינוי קווי בנין
שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
הגדלת שטחי ציבור מבלי להגדיל זכויות.
הגדלת אחוזי בנייה במגרשים שהוקצו לרמ"י
הסדרת מערך הדרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בשכונה מזרחית עראבה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0473991

שטח התכנית 1.2 249.730 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

233000 קואורדינאטה X

751500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד המזרחי של עראבה

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19353	מוסדר	חלק	29, 46-48, 50-51, 64-69, 71, 74-76, 97	49, 70, 72, 77, 96, 103, 105
19354	מוסדר	חלק	1-2, 35, 37	3-4, 28, 36, 38, 40-41, 111

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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



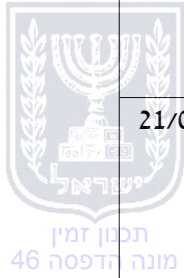
תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
16/01/2003	1162	5147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10708 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10708
31/12/2014	2445	6957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20566 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20566

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לעקרונות נספח המים, הביוב, העצים והנוף של תכנית ג/20070



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איהאב פאהום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איהאב פאהום		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תחבורה	06/11/2018	מאלק סבאג	24/04/2017			מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך 1	22/10/2018	מאלק סבאג	24/04/2017	2	1: 1000	מנחה	חתכים
לא	חתכים לאורך 2	22/10/2018	מאלק סבאג	24/04/2017	2	1: 1000	מנחה	חתכים
לא	חלוקה אנליטית	06/11/2018	מוניב בדארנה	20/04/2017		1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט חלוקה מוצעת	06/11/2018	איהאב פאהום	12/12/2016	1	1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	דו"ח ולוחות איזון	06/11/2018	סאלח קפורה	26/10/2016		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דו"ח שומה	06/11/2018	סאלח קפורה	30/04/2017	22		מחייב	היטל השבחה
לא		09/10/2018	איהאב פאהום	30/10/2016	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, לב הגליל		לב הגליל	סחינין	(1)		04-8798700		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80 סכנין 37102.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, לב הגליל		לב הגליל	סחינין	(1)		04-8798700		

(1) כתובת: ת.ד. 80 סכנין 37102.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מרקרעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456136		
בבעלות רשות מקומית		עראבה עראבה		עיריית עראבה	עראבה	(2)		04-6747941	04-6744616	
בעלים	בעלים פרטיים	בעלים פרטים		עראבה	עראבה	(3)		04-6747941		

(1) כתובת: נצרת עילית.

(2) כתובת: רחוב ראשי.

(3) כתובת: עראבה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איהאב פאהום		ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa houm.co.il
	מודד	מוניב בדארנה	1134	גליל מדידות	סחינין	(1)			04-6740375	
תחבורה	יועץ	מאלק סבאג		עידן החדש / חרמן מהנדסים	קרית שמונה	(2)		077-8123334		
	שמאי	סאלח קפורה	1688	סאלח קפורה	.	(3)				SalehKafora @gmail.com

(1) כתובת: סחינין.

(2) כתובת: קרן היסוד 11/1.

(3) כתובת: ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י 62 א(א)1.
- 2-הארכת דרך לצורך גישה למגרשים עפ"י סעיף 62 א(א) 2.
- 3- הגדלת שטחים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62 א(א) 3.
- 4- שינוי קווי בניין בשטח התוכנית לפי המצב הקיים והמתוכנן בשטח עפ"י סעיף 62 א(א) 4.
- 5- שינוי בהוראות לגבי גודל מגרש עפ"י סעיף 62 א(א) 7.
- 6- תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות עפ"י סעיף 62 א(א) 8.
- 7- הוספת שטחי שירות בתת קרקע עפ"י סעיף 62 א(א) 15.
- 8- הוספת זכויות בנייה במגרש עפ"י סעיף 62 א(א) 16.
- 9- קביעת הוראות בנושא זיקת הנאה עפ"י סעיף 62 א(א)19.

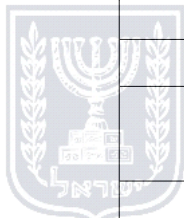


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	700 - 717, 719 - 721
דרך מוצעת	800 - 827, 829 - 848, 852, 859
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000 - 1004
מבנים ומוסדות ציבור	502 - 505
מגורים מסחר ותעסוקה	1 - 53, 55 - 60, 62 - 105, 108 - 153, 155 - 182, 184 - 195, 198 - 214, 216 - 228
מסחר ומשרדים	400 - 402
מסחר ותעשייה	900
שביל	300 - 309
שטח ציבורי פתוח	601 - 610, 612 - 629, 631, 633, 636 - 645, 647



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

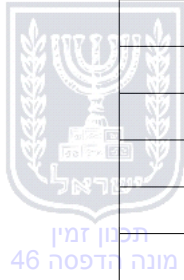
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	702 - 706, 708, 709, 711, 712, 714, 721, 716
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	801, 807, 835, 839, 852
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	504
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	5, 7, 14, 15, 32, 34, 35, 38, 39, 59, 64, 68, 71, 75, 76, 102, 105, 125, 170, 171, 173, 182, 184, 185, 189, 191, 201, 208 - 210, 212, 228
דרך / מסילה לביטול	שביל	303, 304
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	603, 608, 609, 617, 639, 643
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	704, 712
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	821, 827, 833
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	504, 505
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	40, 130, 132, 137, 186, 187, 189, 202 - 204, 219
מבנה להריסה	דרך מאושרת	702, 705, 707, 708, 711, 712
מבנה להריסה	דרך מוצעת	803, 810, 815, 822, 833, 859
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	505
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	39, 44, 45, 75, 95, 125, 166 - 168, 191, 209
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	400
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	644
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	712
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	809, 833
קו מים 4" ומעלה	מגורים מסחר ותעסוקה	168, 169

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,476	0.59
דרך מוצעת	48,799	19.54
דרך משולבת	2,056	0.82
מבנים ומוסדות ציבור	12,482	5
מגורים מסחר ותעסוקה	153,655.59	61.53
שביל	4,538	1.82
שטח מסחר ומשרדים	1,195	0.48
שטח מסחר ותעשייה	7,890	3.16
שטח ציבורי פתוח	17,636.94	7.06
סה"כ	249,728.53	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.17	47,871.71	דרך מאושרת
6.74	16,822.37	דרך מוצעת
2.78	6,932.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.43	11,062.72	מבנים ומוסדות ציבור
57.80	144,343.77	מגורים מסחר ותעסוקה
0.48	1,195.16	מסחר ומשרדים
1.21	3,013.85	מסחר ותעשייה
0.73	1,821.4	שביל
6.67	16,665.61	שטח ציבורי פתוח
100	249,728.71	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מוסדות חינוך ותרבות 2. מגרשי משחקים וברכות שחיה 3. בתי תרבות ואולמות לאספות ואירועים 4. מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה 5. משרדים ממשלתיים או משרדים לגופים ציבוריים 6. מבני קשישים ומועדוני קשישים 7. תחנות טרנספורמציה קטנות. 8. העברה וחיבורי תשתיות הנדסייות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בינויהוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה בכל אתר למבני ציבור יותר לשלב שימושי ציבור שונים לחיסכון במידת האפשר. 2. תשתיותותותר העברת תשתיות הנדסיות לפי תכניות ותיאום ואישור הועדה המקומית 3. חנייההחנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר. החניה תהיה פתוחה גם לציבור 4. נספח בינויהוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש לגינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, טפוח נופי, מתקני משחק לילדים. תותר הקמת מבנה לשירותים (בתי שימוש) ציבוריים ומחסן לתחזוקת הגן.
4.2.2	הוראות
א	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בינויבשטח זה תותר הקמת שנאים ומבני תשתיות תת קרקעיות משולבים בפיתוח הנופי תוך שמירת מרחקי בטיחות תקינים מאזורי מגורים סמוכים. 2. תשתיותותותר העברת תשתיות הנדסיות לפי תכניות ותיאום ואישור הועדה המקומית
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל הדרכים שרוחבן קטן מ-8 מטר ישמשו רק לנגישות למגרשים ברגל וברכב ותנאי לאשר סלילתם הינו תכנון אמצעי בטיחות להאטת המהירות 2. מעבר תשתיות, מדרכות, מסעות גינון וחניה ומתקני דרך
4.3.2	הוראות
א	דרכים

	4.3
דרך מאושרת	
1. הוראות בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך 2. ניתן להקים בשטח דרך תשתיות ציבוריות לפי היתר מהוועדה המקומית	
	4.4
דרך מוצעת	
	4.4.1
שימושים	
1. כל הדרכים שרוחבן קטן מ-8 מטר ישמשו רק לנגישות למגרשים ברגל וברכב ותנאי לאשר סלילתם הינו תכנון אמצעי בטיחות להאטת המהירות 2. מעבר תשתיות, מדרכות, מסעות גינון וחניה ומתקני דרך	
	4.4.2
הוראות	
	א
דרכים	
1. הוראות בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך 2. ניתן להקים בשטח דרך תשתיות ציבוריות לפי היתר מהוועדה המקומית	
	4.5
שביל	
	4.5.1
שימושים	
1 מעבר הולכי רגל 2 מעבר תשתיות תת ועל קרקעיות 3 מדרכות וגינון 4 גישת רכב חירום ותחזוקה בעת הצורך 5 העברת תשתיות הנדסיות	
	4.5.2
הוראות	
	א
הוראות בינוי	
אסורה בניה בתחום השביל אלא לשימושים המותרים	
	4.6
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
	4.6.1
שימושים	
ע"פ תכנית מאושרת	
	4.6.2
הוראות	
	א
הוראות פיתוח	
ע"פ תכנית מאושרת	
	4.7
מגורים מסחר ותעסוקה	
	4.7.1
שימושים	
1. יותרו שימושי מגורים וכן שימושים כלליים למשרדים, תעסוקה, מסחר ותיירות. כפוף לאישור הוועדה המקומית ותנאים מקומיים במגרשים.	
2. בבניינים שבהם קיים שימוש מגורים ושימושים אחרים תהיה כניסה נפרדת וחניה נפרדת בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת	



4.7	מגורים מסחר ותעסוקה
	הוצאת ההיתר וזאת לעסקים המותרים ולמגורים.
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות התכנון לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש. ו/או מטרד סביבתי אחר.</p> <p>2. איכות הסביבה בבנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>3. נספח בינוי והוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה</p> <p>4. חנייה בתחום מגרש החנייה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר הבניה והשימושים המוצעים.</p> <p>5. מפתח להמרת שטחי מגורים לשימושים אחרים שטחי בנייה שאושרו בתכנית זו למגורים ניתן להמיר לשטחים לשימושים אחרים לפי המפתח המפורט להלן:</p> <p>120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר</p> <p>120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומיים</p> <p>120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור</p> <p>120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 50 מ"ר שיועדו לתיירות</p> <p>6. חנייה המפתח לחלוקה המפורט לעיל מבוסס על תקני חנייה הנדרשים לכל שימוש וזאת ע"מ לשמור על עומסי תנועה תקינים המאושרים בתוכנית מערכת הדרכים הפנימית.</p> <p>7. איכות סביבה בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה 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.</p>
4.8	מסחר ותעשייה
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>ישמשו לחנויות, מרכולים קטנים, משרדים, תעשייה זעירה, "הייטק" בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים, מתקני שרות לכל סוגי התעשייה שאינה מזיקה או מטרידה.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קו מתח גבוה לא יוצא היתר לבנייה או שימוש באזור מסחר ותעשייה בתחום פרוזדור חשמל מתח גבוה טרם ביצוע העתקת קו מתח גבוה הקיים בשטח לתוואי אחר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום זה הינו אישור חברת חשמל</p> <p>2. שימושים בקומות שימוש תעשייתי ומסחרי יותר בקומת קרקע בלבד, המשרדים ימוקמו בקומות העליונות ובקומת קרקע.</p> <p>3. קומת מרתף קומת המרתף משמש לחנויות כלי רכב, שטחי שרות ואחסנה בלבד.</p> <p>4. קומה טכנית תותר קומה טכנית על הגג משולבת בתכנון הבניינים.</p> <p>5. נספח בינוי והוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה</p> <p>6. חנייה בתחום מגרש החנייה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר הבניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מסחר ותעשייה	4.8
מסחר ומשרדים	
שימושים	4.9.1
<p>1. יותר להקים בקומת הקרקע כחלק משטחי הבנייה המותרים חנויות למסחר .</p> <p>2. מעל קומת המסחר יותר להקים 3 קומות משרדים.</p> <p>3. בקומה א' יתאפשר לשלב יעודי מסחר ומשרדים.</p> <p>4. איכות הסביבה - כל בנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה</p>	
הוראות	4.9.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5	5	3	3	2	40			10	70	700	505 - 502	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	5	50	(2) 50		8	150	(1) 400	10, 8 - 1, 39, 30, 29 46 - 42, 40 55, 53 - 48 - 62, 60 - - 108, 105 - 155, 153 168	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	5	50	(2) 50		8	150	(3) 400	182 - 170 195 - 184 212 - 198 228 - 216	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	5	50	(2) 50		8	150	2700	9	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	5	50	(2) 50		8	150	2657	38	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	5	50	(2) 50		8	150	5843	41	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	5	50	(2) 50		8	150	4231	169	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	5	50	(2) 50		14	170	400	31, 28 - 11 , 37, 35 - 213	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	5	50	(2) 50		14	(5) 150	(4) 400	214, 47, 36	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	4	44			15	144	800	401, 400 402	מסחר ומשרדים
4	4	4	4	1	(6) 100			4			610 - 601 , 629 - 612 , 633, 631 , 645 - 636	שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3	3	3	3	4	15		44			6	144	800	647 900	מסחר ותעשייה	

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:

- (1) חניה תת קרקעית אפשרית בקו בנין אפס לחניון ושטחי שירות בלבד
- (2) ניתן להעביר קומות ושטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ זכויות הבניה במגרש לא ישתנו.
- (3) גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר.
- (4) יח"ד קטנות יותר במגרשי מנהל לפי גודל מגרש מינימלי ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- (5) קוי בנין לבנינים קיימים יקבעו לפי סעיף מבנים קיימים 6.16 ולפי שיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (6) קוי בנין במגרשים שגובלים שצ"פ/שבילים יקבעו במרחק של 1 מ' מהגבול הגובל את היעודים (שצ"פ/שבילים) בלבד ולפי שיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למגורים או כפי שקיים, מגרשים ששטחן קטן מגודל מגרש מינימלי בתכנית זו יואשרו ללא צורך בפרסום הקלה במגרשים 8,40,42,43,45,66,67,68,69,75-79,83,85,87,92,95,98,99,110,116,117,119,120,129,133,135-140,143,144,146,149,152 התכנית.
- (2) לשימוש קומה תת קרקעית.
- (3) למגורים או כפי שקיים, מגרשים ששטחן קטן מגודל מגרש מינימלי בתכנית זו יואשרו ללא צורך בפרסום הקלה, במגרשים 173,175,177,178,189,192,194,206,29,217,219,220,223,224 במגרשים 173,175,177,178,189,192,194,206,29,217,219,220,223,224 גודל מגרש מינימלי בהתאם למופיע בתשריט החלוקה שהינו חלק בלתי נפרד ממסכי התכנית..
- (4) במגרשים 36,47,214 גודל מגרש מינימלי בהתאם למופיע בתשריט החלוקה.
- (5) המגרשים הנ"ל יקבלו תוספת של 50 מ"ר בניה בנוסף ל-150%..
- (6) מבנה עזר, שה- 100 מ"ר לכל השצ"פים שאושרו לפי תכנית ג/20070..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>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]:</p> <p>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.</p> <p>ב. תכנית תנועה מפורטת - תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>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".</p> <p>ג. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ד. דודי שמש, קולטנים, אנטנות, יציאות לגג, פרגולות מעקות וכל מתקני גג ישולבו בעיצובו ויכללו בהיתר. בגגות משופעים ישולבו הדודים בתוך חלל הגג והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>א. שטחים פתוחים אשר יפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה והסדרת פני הקרקע שתוגש לרשות המקומית כחוק מתכנית הפיתוח.</p> <p>ב. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצעו עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם יבוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק ע"י מפקח בניה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה שליווה את תהליך הבניה והשיקום.</p> <p>ג. שיקום מדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ייעשה בהתאם לתכנית פיתוח נופית מאושרת ויבוצעו עם סיום עבודות הסלילה של כבישים.</p> <p>ד. עבודות חפירה / חציבה יתוחמו באמצעות קיר ניקיון ו/או שטחי גינון. השיקום יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה.</p> <p>ה. במדרונות ששיפועם מעל 20% יכלול היתר לבנייה או לדרכים התייחסות מיוחדת לטיפול וייצוב המדרון.</p> <p>ו. ההיתר יכלול תשריטים וחתכים בקנה מידה ופירוט מתאימים שיציגו קירות תמך, מסלעות ושטחי</p>

	<p>6.2 סביבה ונוף</p>	<p>6.2</p>
	<p>גינון לשם ייצוב המדרון, מניעת סחף, ולכידת נגר עילי הכל תוך מניעת סכנה למשתמשים ולציבור והתחשבות בסיכונים סיסמיים. ז. תשריטים אלה יאושרו כחלק מהיתר הבנייה.</p>	
	<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</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>	
	<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</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 פינני 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>	
	<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</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>	
	<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</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.</p>	

ב.תחנות השנאה :

1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקןמציר 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 דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר 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 עבודות 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

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>היתר בניה מגבול השטח האסור לבניה כנ"ל אך במרחק הקטן מ- 50 מי מציר קווי חשמל קיים 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>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א.מי הנגר העילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של השטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ג.בתכנון חניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>היתר בנייה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>בהתאם לנספח עצים בוגרים בתכנית ג/20070</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.10</p>
<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>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.11</p>
<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>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.12</p>
<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.</p>	

פיתוח תשתית	6.12
<p>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.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p> <p>ו. לא תאושר תכנית איחוד וחלוקה מכח תכנית מתאר זו (ג/20070), אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת החדשה (התבי"ע) למתקן טיפול אזורי בשפכים (מטי"ש כרמיאל)</p>	



תכנון זמין
הדפסה 46

שרותי כבאות	6.13
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

תוכנית שיקום	6.14
<p>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.</p> <p>2. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל.</p> <p>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 בהחלטת מועד הפקה: להלן:</p> <p>3.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. חציבה ומילוי:</p> <p>4.1 יש לפעול לשימוש חוזר בעודפי העפר שיווצרו בשטח.</p> <p>4.2 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>4.3 בהעדר איזון:</p> <p>א) יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>ב) מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>ד) הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה</p>	



תכנון זמין
הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.14

תוכנית שיקום

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,

6.15

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. תנאי 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 לתואי אחר.

ו. לא יינתן היתר מכוחה של תכנית זו ליותר מ-300 יח"ד ראשונות, 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.

תשתיות	6.16
<p>6.14.1 - מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.14.2 ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.14.3 ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.14.4 תברואה</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות רשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.17
<p>סעיף זה מתייחס ותקף לכלל שטחי התכנית- מגורים, מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים תעשייה וכו'.</p> <p>- לכל היתר בניה למבנים או תשתיות יצורף תחשיב עודפי קרקע וסלע חפורים שעבורם מתבקש היתר לסילוק מאתר ההיתר.</p> <p>- עודפי קרקע כני"ל יפונו ע"י מפתחי המגרשים לפי היתר ובהנחיית הועדה המקומית ובאישור המועצה</p> <p>המקומית למקום שיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה.</p> <p>- 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.</p> <p>- אין לשפוך פסולת בניה ו/או עודפי קרקע ו/או שפך מכל סוג שהוא בשצ"פ ו/או כבישים או הדרכים</p> <p>- 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.</p> <p>- ניקיון שטחי המגרשים הפרטיים ותחזוקתם עד לתחילת כל בניה יהיה באחריות בעלי המגרשים.</p> <p>יש לסלק ו/או לנקות את השטח מאשפה, גרוטאות פסולת וכדומה ומזיקים, הכל בהתאם להוראות ולהנחיות מחלקת התברואה של מ.מ. עראבה.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.17
<p>- בהיתר הבנייה יקבעו מיקום מוגדר לשימור זמני של אדמת החישוף בשכבה של 40 ס"מ וסלעים</p> <p>מקומיים נבחרים ע"מ לשמש כשכבת קרקע עליונה בשיקום מדרונות ומילוי בשטח ההיתר וסביבו.</p> <p>- עודפי קרקע יפונו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור המועצה המקומית למקום שמיועד לכך או</p> <p>למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה המקומית, ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>בשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה או מטרד תנועתי או חזותי.</p> <p>- יאסר לשפוך שפך בנייה / או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המועצה המקומית.</p>	



מבנים קיימים	6.18
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים קיימים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר היתר לקיים ולאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו מתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי בנין הקבועים בתכנית זו כפוף לסעיפים 146 151 לחוק.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. למבנים החקלאיים הקיימים בתא שטח מס' 54 תפעל הועדה המקומית לפי פרק ז' לקביעת פרק זמן מקסימלי מתאים לשימוש לצרכי חקלאות במבנים אלה בתחום התכלית.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.19
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית, מתאימה, אם נקבעה בתכנית להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמה לנספח התנועה המנחה שבתכנית זו באישור מהנדס הועדה המקומית ומפקחי התעבורה בדרכים ומפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	



6.20 היטל השבחה	6.20
א. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.21 הפקעות לצרכי ציבור	6.21
השטחים לצורכי ציבור והדרכים יופרשו לרשות המקומית בהתאם למפורט בטבלאות האיזון	
6.22 הריסות ופינויים	6.22
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

7. ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

מידע	
-------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46