

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0780700

ג/25345 הצעת איזור גן אירועים 19374/93 - עראבה



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 262-0780700
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 24/10/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת לחלקה 93 גוש 19374 וסביבתה מזרחית לדרך מסי 804 בשכונה הצפונית מזרחית לשוב עראבה עירית עראבה יוזמת תכנית זו לצורך שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לאיזור גן אירועים לצורך הקמת מתחם לאירועי חתונות השייך לשוב על מנת לאפשר הקמת אירועים למיניהם, דבר זה ימנע חסימת כבישים פנימיים בשוב ויפחית מהעומס והלחץ ומטרדי הרעש לרבות עומסי תנועה אשר גורמים החתונות בשוב. הבניה בתחום המתחם תהיה בניה קלה בלבד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25345 הצעת איזור גן אירועים 19374/93 - עראבה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

262-0780700

מספר התכנית

4.787 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	232109
קואורדינאטה Y	752343

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לדרך מס' 804 בשכונה הצפונית מזרחית לשוב 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 צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19374	מוסדר	חלק		93

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 9 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מואנס ימין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 35 27/04/2021	עז אל-דין ריאן	27/04/2021	19		מנחה	ניהול מי נגר
לא		15: 17 25/10/2022	ויסאם נחאס	25/10/2022	29		מנחה	סביבה ונוף
לא		08: 44 31/10/2022	מדין אבו סאלח	31/10/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		14: 01 25/10/2022	ויסאם נחאס	25/10/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		13: 55 31/10/2022	מואנס ימין	31/10/2022	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עירית עראבה	עראבה			052-6500839	04-6747192	tamems@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית עראבה	עראבה		(1)	052-6500839	04-6747192	tamems@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2.

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 מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין		(1)	054-6390094	153-52-896821 0	moanes.y@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מדין אבו סאלח	102243		סחינין		(2)	052-2477193	04-6748008	Madian@013.net.net
אדריכל	יועץ נופי	ויסאם נחאס	11380031		כרמיאל	הנפח	34	058-4084924	04-6709981	wesam_nahas@hotmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהמים קראקרה	1099		עראבה	עראבה		04-6744012	04-6744012	kra@netvision.net.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	עז אל-דין ריאן	825841		כרמיאל	החרושת (3)	48	055-8839999	04-6999775	hydromap10@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

(2) כתובת : ת.ד. 9178.

(3) כתובת : ת.ד. 160.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הצעת איזור גן אירועים בצפון מזרח עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לאיזור גן אירועים וחניון קביעת השימושים והתכליות באיזור גן אירועים קביעת הוראות וזכויות בניה מירביים באיזור גן אירועים קביעת תנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



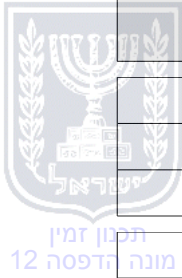
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן ארועים	93
חניון	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	גן ארועים	93
להריסה	חניון	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	4,787	100
סה"כ	4,787	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן ארועים	2,440.78	50.99
חניון	2,346.14	49.01
סה"כ	4,786.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן ארועים
4.1.1	שימושים
	גן אירועים כולל מטבח ושטחי אחסנה הבנויים מחומר קל בלבד סככה להצללה, גינן
4.1.2	הוראות
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב חניה וגינן
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6 (1)	20	20	עיקרי
0	4	4	4	4	1	6 (1)	20	20	20	20	2441	93	גן ארועים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

איכות הסביבה

1. תאורה - התאורה במתחם לא תגרום לזיהום אור. פנסי המתקן יהיו מסוג נל"ג או לד והרכב גווני האור (CCT) לא יעלה על 3000 קלוין ("לבן חם"). הפנס חייב להיות עם סיכוך מלא (Full cutoff). התאורה תופנה אל השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים.
2. אקוסטיקה - על הפעילות בעסק לעמוד בתקנות למניעת מפגעי רעש. במידה וייווצרו מטרדי רעש, יהיה על בעל העסק לדאוג לפתרון אקוסטי.
3. ניקוז - בשלב היתר בנייה יוצגו בתחום התכנית שטחים המיועדים לחלחול מי נגר. כמו כן, מומלץ שאזור החנייה יהיה עם ריצוף מחלחל.
4. נטיעות - יש לנטוע מינים מקומיים (עצי חורש ים תיכוני או עצי פרי קיימים) בקצוות המגרש. אזורי נטיעות בתוך המגרש והחנייה ישמשו כמטעים ממינים שונים וגם עצי צל והסתרה. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הנטיעות בפועל.
5. יש להשתמש בחומרי גמר של תיחום השטח הבנוי בדומה לצביון האזור, חומרים טבעיים ואלמנטים בצבעי אפור / ירוק. גידור המתחם ייעשה ע"י שימוש באלמנטי גידור בגווני אפור/חום. שימוש בריצוף מחלחל מים ברוב השטח בגוון חום/אפור יש לשלב צמחייה בשטח הפנימי באופן מפוזר למתן הצללה ומסתור
6. רישיון עסק - יש להציג בפני הועדה טופס אישור הגשת בקשה לרישיון עסק לרשות המקומית. תנאים תפעוליים סביבתיים יינתנו ע"י איגוד ערים בית נטופה ויעוגנו בתנאי רישיון העסק.
7. הנחיות נופיות :
 - מעקות וגדרות יהיו מפרופילים או רשתות מתכת צבע אפור/חום
 - תצורת תכנון גינות והשקיה, כמו כן רשימת עקירות, העתקות ושימור עצים הקיימים בשטח מאושרת לפי חוק.
 -יש לשלב בגבולות של המגרש נטיעת עצים ושיחים וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו בהתאם למין העצים שיינטעו ומיקומם ע"פ תכנית הגינות המפורטת כמתאפשר.
 -עצי צל ו עצי פרי יפוזרו בחניון (מדרכות) ובתוך הרחבה בנוסף לגבולות .
 - הריצוף ברחבה או במדרכות יהיה בגוון אפור חום .
 - לאחר סיום עבודות הפיתוח והמבנה יבוצע שיקום נופי מלא ע"י נטיעת עצים ועבודות פיתוח ע"פ הנחיות ותכניות מפורטות.
 - כל המכונות והמתקנים למיניהם הנמצאים מחוץ למבנה יוסתרו ע"י אלמנטי הסתרה ע"פ



6.2	איכות הסביבה
	<p>תכניות מפורטות.</p> <p>- גווני האלמנטים יבחרו תוך כדי הקפדה על שמירת סקאלת צבעים אופיינית לאזור (חומים- אפור- ירוק).</p> <p>- יש לוודא שמערכת הניקוזים של הגגות ומשטחי העבודה מתאימה לכמות מי הנגר וע"פ תכניות או הנחיות יועצי הניקוז.</p> <p>- אסור לשפוך שפכי בניה או חפירה בשטחים שאינם מאושרים ויש לאשר מקום פינוי מול המשרד . לאיכות הסביבה והמועצה המקומית בהתאם לחוק 16 ג לתקנות התכנון והבניה התשי"ל 1970</p> <p>-לא תותר חריגה מקוי בנין. הבניה תהיה בניה קלה בגוונים אפור חום</p>



6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי נדרש בחוק (סעיפים 121 , 122).</p> <p>רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התו"ב.</p> <p>בעת עריכת תכנית איחוד וחלוקה לאזור התעסוקה בתחום התכנית, השטח של תכנית זו יכנס לאיחוד ולחלוקה בייעודו ערב אישורה.</p>



6.4	חשמל																								
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td style="width: 30%;">3.00 מ'</td> <td style="width: 30%;">--</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>--</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>--</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.50 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> </table>	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--																							
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--																							
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--																							
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--																							
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'																							
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'																							
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--																							
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--																							

6.4	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון י. ארון רשת יא. שנאי על עמוד</p> <p>בתיאום עם חברת החשמל -- 1.00 מ' -- 3.00 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p>
6.5	<p>ניהול מי נגר</p> <p>הגנה על מי תהום :</p> <p>1. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים ציבוריים פתוחים גובלים. 2. כל המבנים בתחום התוכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית שתטפל בשפכים "רגילים".</p>
6.6	<p>ניהול מי נגר</p> <p>- יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, טוף, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. - מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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</p>



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>פתוחים. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשבועות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>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 שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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. 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. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשבועות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ככל ויתברר שהתקיימה בשטח פעילות החשודה בזיהום קרקע, תנאי להיתר יהיה הגשת סקר היסטורי למשרד להגנה"ס. הסקר יערך על פי הנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע היסטורי באתרים החשודים בזיהום קרקע או מי תהום.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

	<p>6.11 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה תהיה בדיקה אקוסטית, שתבחן את האמצעים הנדרשים לצמצום מטרדי רעש פוטנציאליים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הדרישות לצמצום מטרדי הרעש במידה ויידרשו</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.12 תשתיות</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: המתחם מחובר למערכת הביוב העירונית של הישוב עראבה אשר מוזרמת למטי"ש כרמיאל תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות 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 מוסד:</p>	<p>6.12</p>
	<p>6.13 מבנים קיימים</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית. 	<p>6.13</p>
	<p>6.14 מקלטים</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	<p>6.14</p>
	<p>6.15</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.15</p>
	<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.16</p>

6.17	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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

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

	זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12