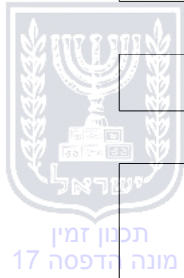


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0821546

ג/25716, שינוי יעוד מחקלאי לדרך, מגורים ומבנה ציבור - עראבה



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 262-0821546

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 03/04/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ 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

- שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך, מגורים ומבנה ציבור, איחוד וחלוקה ללא הסכמה במזרח לעיר עראבה.
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
 2. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך, מגורים ומבנה ציבור.
 3. הקטנת גודל מגרש מנימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתג/25716, שינוי יעוד מחקלאי לדרך, מגורים ומבנה ציבור
-עראבה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

262-0821546

מספר התכנית

9.119 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

לב הגליל

קואורדינאטה X

233054

קואורדינאטה Y

751527

1.5.2 תיאור מקום

מזרח 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		69-71, 95

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
262-0653477	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0653477 בתחומה של תכנית זו.	9367	2986		14/01/2021
ג/ 20070	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20070 בתחומה של תכנית זו.	7209	3679		21/02/2016
262-0473991	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0473991 בתחומה של תכנית זו.	8034	4205		10/12/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ממדוח בדארנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ממדוח בדארנה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	05/04/2022	מוסטפא חלאילה	14: 50 05/04/2022	טבלאות איזון	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		8	04/11/2020	פח'רי נעאמני	18: 47 04/11/2020	סקר עצים בוגרים - אגרונום	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	05/04/2022	ראוץ אסמאעיל	14: 57 05/04/2022	תשריט חלוקה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	10/04/2020	ראוץ אסמאעיל	14: 11 15/06/2021	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/06/2021	ממדוח בדארנה	15: 10 15/06/2021	מצב מאושר	לא

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)		04-8789668	04-6740202	haifa1975@gmail.com

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)		04-8789668	04-6740202	haifa1975@gmail.com

(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			עראבה	(1)		04-8397557	04-8397557	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	סחינין	(2)	22	04-6051234	04-6051234	huliut.mk@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סוקר עצים	סוקר עצים	פחירי נעאמני	020966099	נעאמני פחירי	נצרת	רח 8003 (3)	2	04-6460701	04-6460701	fn@bezeqint.net

(1) כתובת : עראבה.

(2) כתובת : ת.ד. 4307.

(3) כתובת : ת.ד. 2434.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך, מגורים ומבנה ציבור, איחוד וחלוקה ללא הסכמה במזרח לעיר עראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

2. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך, מגורים ומבנה ציבור.

3. הקטנת גודל מגרש מנימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך מוצעת	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסדות ומבנה ציבור	6,434	70.56
שטח ללא תכנון מפורט	2,685	29.44
סה"כ	9,119	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	947.66	10.39
מבנים ומוסדות ציבור	6,602.47	72.41
מגורים ב'	1,568.42	17.20
סה"כ	9,118.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	יותר שימושי מגורים וכן שימושים כלליים למשרדים, תעסוקה, מסחר ותיירות.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	1. לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש. ו/או מטרד סביבתי אחר. 2. בבניין הכולל בתוכו חלק המיועד ולמסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה.
ב	חניה
	1. בבניינים שבהם קיים שימוש מגורים ושימושים אחרים תהיה כניסה נפרדת וחניה נפרדת בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר וזאת לעסקים המותרים ולמגורים. 2. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה והשימושים המוצעים. 3. המפתח לחלוקה המפורט לעיל מבוסס על תקני חנייה הנדרשים לכל שימוש וזאת ע"מ לשמור על עומסי תנועה תקינים המאושרים בתוכנית מערכת הדרכים הפנימית.
ג	קווי בנין
	לא תנתן הקלה בקו בניין צידי ימיני (מזרחי) אלא באישור הוועדה המחוזית.
ד	ניהול מי נגר
	פתרון לעניין מי הנגר והחדרתם יבחן במסגרת היתר הבניה.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1	שימושים
	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 הנדסיות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בכל אתר למבני ציבור יותר לשלב שימושי ציבור שונים לחיסכון במידת האפשר. 2. תשתיות: תותר העברת תשתיות הנדסיות לפי תכניות ותיאום ואישור הוועדה המקומית. 3. חנייה: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר. החניה תהיה פתוחה גם לציבור.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.3

דרך מוצעת

4.3.1

שימושים

1. יישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל.
2. מעבר תשתיות, מדרכות, מסעות גינון וחניה ומתקני דרך.

4.3.2

הוראות

א

דרכים

1. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
2. ניתן להקים בשטח דרך תשתיות ציבוריות לפי היתר מהוועדה המקומית.



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 בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5	5	3	3		3	13		40	120		10	110	700	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	5	15	16	(2) 50	(1) 300	100	50	150	360	100	מגורים ב'	מגורים ב'

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

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותר שימושים אחרים נלווים למגורים עד 15%.
- (2) תכסית בקומה תת קרקעית 100%.
- (3) קו בניין תת קרקעי אפס.

6. הוראות נוספות

6.1	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 יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק ע"י מפקח בניה מטעם הועדה 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 וחתיכים בקנה מידה ופירוט מתאימים שיציגו קירות תמך, מסלעות ושטחי 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.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016)
6.3	איכות הסביבה
	1. "פנסי המתקן יהיו מסוג נל"ג או לד בלבד 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. יותר שימוש של פוטו-וולטאי על גבי מבני ציבור, מבני מסחר ומשרדים, על גבי הגגות וכאמצעי הצללה.
6.4	איכות הסביבה
	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 (להוציא מתקנים למחזור פסולת), בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה. 5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות, אופי ועיצוב המסתורים הוויזואליים (בין אם מגוונים 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.

6.4

איכות הסביבה

8.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.

6.5

חלוקה ו/או רישום

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

6.6

חשמל

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, הנחויות 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 :

- 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 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

6.6

חשמל

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 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.

6.7

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.

"בכל מגרש יישמר שטח מחלחל בהיקף של 20% משטח המגרש לצורך החדרת נגר עילי".

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.

מערכת הביוב ביישוב עראבה בנויה מקווים גרביטציוניים בלבד כאשר כיווני הזרימה הכלליים מדרום לצפון אל מערכת המאספים הראשיים ומהם מערבה עד למט"ש כרמיאל

אשפה:

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.

6.8

ניהול מי נגר

א.מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים

6.8

ניהול מי נגר

פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, 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 העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו.

ג.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9

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 שנקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ בקבוצת 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 לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתחום התכנית.

קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד יערות

6.10

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, תותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לפי החוק ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.11

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן תעודת גמר 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.

6.12

פיקוד העורף

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.

6.13

פיתוח תשתית

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.

6.13

פיתוח תשתית

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה 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).

6.14

שרותי כבאות

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

6.15

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 הצמחייה 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 הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:

3.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת 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.



6.15	תוכנית שיקום
	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,

6.16	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי למתן אישור בקשה להיתר בניה למוסדות חינוך יהיה אישור המפקח המחוזי על התעבורה כרשות תמרור מרכזית

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	- 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.

6.18	
	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

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

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

	זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיידי
--	------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17