

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B)

ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

שרית צייציאן

שמאית מקרקעין ומוסמכת

במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יהונתן קמר

עורך דין (LL.B) שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

אביגדור סירוטה

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו צברי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

שרית אלתי קיסרי

שמאית מקרקעין

איתי חן

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יהונתן ונונו

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יאיר פרידמן

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

רועי כהן

כלכלן (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים

(B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A)

נספח לקול קורא

השכרת נכסים במרכז המסחרי - אצטדיון עראבה

צפון עראבה

נובמבר 2019

קרקע לפרויקט

עיריית עראבה מקדמת כיום פרויקט להקמת מתחם "קריית ספורט", הצפוי לכלול אצטדיון כדורגל, מגרש אתלטיקה, שטחי מסחר ושטחי חניה.

המתחם בכללותו מהווה את מגרש מס' 2001 [לפי תכנית תמ"ל/1043] ומשתרע על חטיבת קרקע בשטח של כ- 37 דונם, בחלק הצפוני מערבי של הישוב, בסמוך וממערב לכביש מס' 804 [עראבה-ראמה/כביש 85].

מטרת העל של הפרויקט בכללותו הינה ליצור התפתחות הפעילות הספורטיבית בישוב ולהגדיל את היקף האירועים הספורטיביים המקומיים והארציים הנערכים מדי שנה בישוב. כל זאת לצד שילוב שטחי המסחר ועסקים, שייבנו במעטפת ובחלל היציעים וזאת מתוך מגמה עולמית וארצית לנצל את השטחים הפנויים בחללי היציעים, להפקת תועלת כלכלית מהם וליצור הכנסות מדמי השכירות שניתן להניב מאותם שטחי המסחר.

המידע המוצג בדו"ח זה, הינו לשטחי המסחר בלבד במתחם "קריית הספורט" בכללותו.

מטרות ויעדי הפרויקט:

- המרכז המסחרי החדש המתוכנן והאצטדיון העירוני, יהוו מוקד פעילות כלכלית ואורבנית ראשי, ואשר יחברו בין שכונות המגורים לאזור התעשייה והמסחר המתוכנן.
- הגדלת ההכנסות השנתיות של עיריית עראבה ויצירת מקורות הכנסה מנכסים מניבים לעירייה.
- יצירת מקומות תעסוקה בעיר והגדלת ההכנסה לנפש בעיר.
- משיכה ועידוד יזמים להשקיע בעיר עראבה.
- פיתוח תשתיות ושיפור הכניסה הצפונית של העיר עראבה.
- הגדלת מס' המבקרים בעיר עראבה, חיזוק והחייאת הכלכלה המקומית בעיר.

העיר עראבה

הסביבה הינה החלק הצפוני של העיר עראבה, אזור המאופיין בשטחים פתוחים ובמטעי זיתים, מחוץ לחלק הבנוי של העיר.

עראבה היא עיר במחוז הצפון במדינת ישראל, בבקעת סכנין, הממוקמת במרחק של כ- 7 ק"מ דרומית מזרחית לעיר כרמיאל, כ- 1 ק"מ ממזרח לסח'נין וכ- 1 ק"מ ממערב לדיר חנא.

עראבה מצויה בשוליים הדרומיים מזרחיים של בקעת סכנין, והבקעה שוכנת בצפון הגליל התחתון המרכזי [לב הגליל], ושוכנת בין רכס יודפת מדרום ולבין רכס הרי שגור ובקעת בית הכרם מצפון.

את הבקעה תוחמים ממזרח הר חזון ונחל צלמון, מדרום רכס הרי יודפת, ממערב גבעות גוש שגב ומצפון רכס הרי שגור.

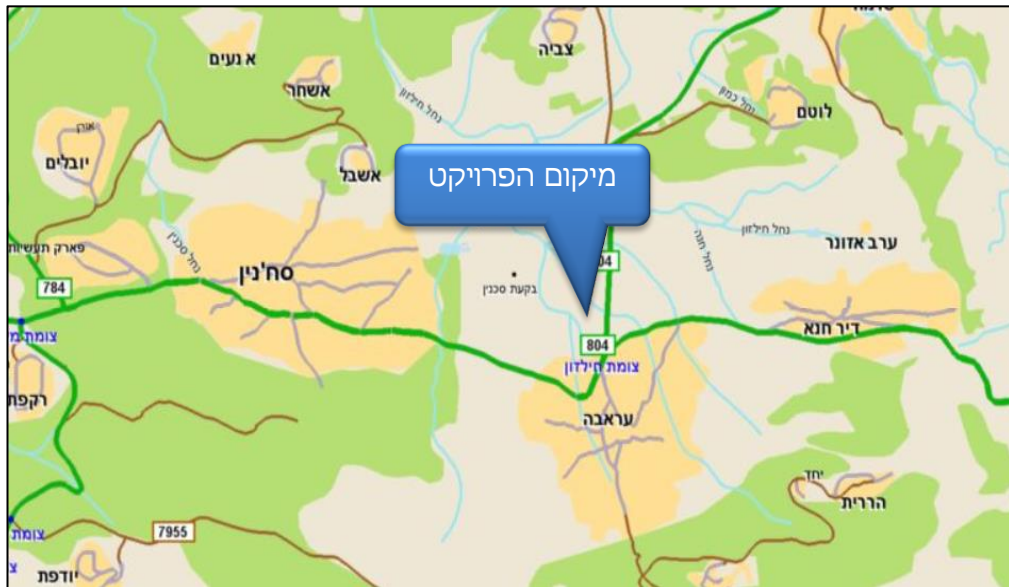
בבקעת סכנין מצויים שלושה ישובים: סכנין, עראבה ודיר חנא.

בשנת 1965 הוכרזה עראבה כעיירה ובחודש ינואר 2016 הוכרזה כעיר ותחום שיפוטתה, משתרע על שטח של כ- 8,250 דונם.

הפרויקט הנדון ממוקם בין מטעי הזיתים מצפון לבין החלק הבנוי של העיר עראבה, ממערב לכביש מס' 804 המהווה ציר תחבורה ראשי בכניסה הצפונית לעיר.

בסביבה טרם בוצע פיתוח תשתיות עירוני מלא.

תרשים הסביבה [להמחשה]



צילום אוויר של הסביבה הקרובה עם סימון מיקום הפרויקט [להמחשה]



תיאור הפרויקט

הפרויקט בכללותו כולל הקמת מתחם "קרית ספורט" משולב פעילות עסקית מסחרית, הצפוי לכלול אצטדיון לכ- 5,000 צופים, מגרש אתלטיקה, חניון מרכזי, וכן שטחים מסחריים בהיקף של כ- 3,800 מ"ר ברוטו.

עיריית עראבה רואה פרויקט זה כבעל חשיבות רבה לפיתוח הכלכלי של העיר בשנים הקרובות, ביצירת מקורות הכנסה לעירייה ומקומות תעסוקה בעיר, פיתוח תשתיות ועידוד יזמים להשקיע בעיר, בדגש על אוריינטציה ספורטיבית.

הפרויקט מתפרס על פני מגרש מס' **2001** בייעוד "**מרכז ספורט ונופש**" לפי תכנית מס' תמל/1043¹, בשטח הידוע כיום כחלק מחלקות 18,25-30,31,33,36 בגוש 19374. שטח המגרש² הינו כ- 37,000 מ"ר.

בימים אלו, בתחום הקרקע, מבוצעות עבודות עפר, יישור הקרקע, ובניית חלק מהיציעים המערביים כולל חדרי שחקנים, חדרי שופטים, אחסנה ומלתחות. החלה הקמת תשתית להמשך בניית היציעים.

תשריט ייעודים מוצע בסביבת הפרויקט



¹ פורסמה להפקדה ביום 26.07.2019.

² בהתאם למערכת GIS - אתר עיריית עראבה.

שלביות הפרויקט:

הפרויקט הנדון יבוצע בשני שלבים:

שלב א' כולל הקמת מגרש כדורגל ויציעים (מערביים) עבור כ- 500 צופים, בהתאם להיתר בניה מס' 20150356 מיום 31.10.2016, עפ"י תכנית ג/7654. שלב זה נמצא כיום בביצוע, ומיועד להסתיים בחודש ינואר 2020.

שלב ב', לאחר אישור תכנית מס' תמל/1043 והיתר בניה שיוצא מכוחה, יכלול הרחבת היציעים המערביים למלוא אורך המגרש והוספת קומות יציע נוספות, וכן הוספת יציעים במבנה דומה לאורך הפאה המזרחית של המגרש, שטחי מסחר בהיקף האצטדיון, ופיתוח חוץ. בסה"כ יכיל האצטדיון כ- 5,000 מקומות ישיבה. צפי להשלמת המרכז המסחרי במהלך שנת 2020.

שטחי מסחר:

קומת הקרקע תכלול שטחי מסחר, חדרי הלבשה וחדרים טכניים, אשר ימוקמו מתחת ליציע המערבי ומתחת ליציע המזרחי, וכן שטחי מסחר נוספים הבנויים לאורך הפאה הדרומית של האצטדיון.

סה"כ שטחי המסחר לשיווק הינו 2,938 מ"ר [בהתאם לפרוגרמת חללים מסחריים שהוצגה בפנינו]. ליחידות המסחריות חזיתות הפונות החוצה לכיוון היקף האצטדיון, בעלות תקרה גבוהה.

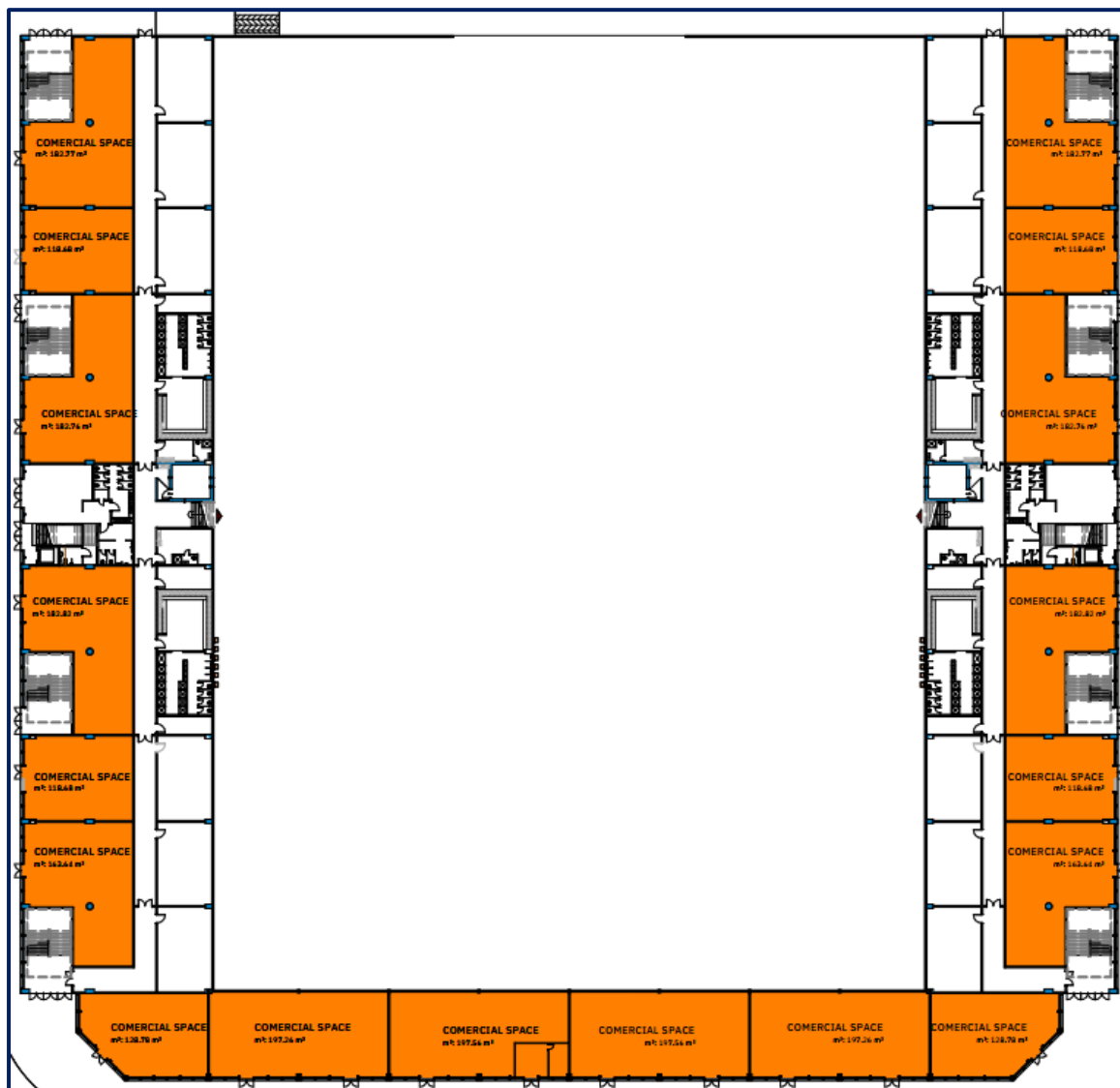
בהתאם לפרוגרמת חללים מסחריים, שטחי המסחר מוצעים בחלוקה רעיונית ל- 18 חנויות בשטחים שבין 118 מ"ר ל- 197 מ"ר כ"א, ובממוצע כ- 163 מ"ר ליחידה. שטחי האחסנה בקומה ממוקמים מאחורי שטחי המסחר.

קירוי היציעים מתוכנן להיבנות בבניה קלה (מסבכי פלדה עם חיפוי לוחות פי.וי.סי דנפלו). בעורף האצטדיון וממערב לו יוכשר מגרש אתלטיקה. סביב האצטדיון מתוכנן פיתוח חוץ הכולל סלילת דרכי גישה, חניון פתוח, גינות ומדרכות.

הדמיית הפרויקט



פרוגרמה אדריכלית - שטחי המסחר בהיקף האצטדיון



המצב המשפטי

❖ רישום בפנקס הזכויות:

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בנצרת, מיום 24.11.2019, עולים הפרטים הבאים:

גו"ח 19378/18

גוש : 19378
 חלקה : 18
 רשות : עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
 שטח רשום : 24,622 מ"ר
 בעלויות : ע"ש מס' בעלים פרטיים, במושעא

גו"ח 19378/25

גוש : 19378
 חלקה : 25
 רשות : עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
 שטח רשום : 27,958 מ"ר
 בעלויות : מדינת ישראל, בשלמות

גו"ח 19378/26

גוש : 19378
 חלקה : 26
 רשות : עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
 שטח רשום : 12,460 מ"ר
 בעלויות : ע"ש מס' בעלים פרטיים, במושעא
 זיקת הנאה : חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך הגבול המזרחי וקטע מהגבול הדרומי של חלקה 24 בגוש 19378.

גו"ח 19378/27

גוש : 19378
 חלקה : 27
 רשות : עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
 שטח רשום : 25,395 מ"ר
 בעלויות : ע"ש מס' בעלים פרטיים, במושעא

גו"ח 19378/28

גוש	:	19378
חלקה	:	28
רשות	:	עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
שטח רשום	:	11,107 מ"ר
בעלויות	:	ע"ש מס' בעלים פרטיים, במושעא
הערות	:	הערות לפי פקודת הדרכים, פורסמו בקובץ תקנות 4016 ³ משנת 1979 ובקובץ תקנות 5080 ⁴ משנת 1988. הפקעת חלק מחלקה - ס' 19, לטובת המועצה המקומית עראבה, פורסם ב.פ. 5856 ⁵ מיום 07.10.2008.

גו"ח 19378/29

גוש	:	19378
חלקה	:	29
רשות	:	עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
שטח רשום	:	5,635 מ"ר
בעלויות	:	ע"ש מס' בעלים פרטיים, במושעא
הערה	:	הפקעת חלק מחלקה - ס' 19, לטובת המועצה המקומית עראבה, פורסם ב.פ. 5856 ⁵ מיום 07.10.2008.

גו"ח 19378/30

גוש	:	19378
חלקה	:	30
רשות	:	עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
שטח רשום	:	6,494 מ"ר
בעלויות	:	ע"ש מס' בעלים פרטיים, במושעא
זיקת הנאה	:	חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבול החלקה המערבי לטובת חלקות 31, 32 בגוש 19378.

³ הערה לפי צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (קטע צלמון - ערבה), תשל"ט 1979.

⁴ הערה לתיקון צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (קטע צלמון-ערבה), תשל"ט 1979.

⁵ הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, בגין הפקעה של חלק מחלקות 28 ו- 29, בהתאם לתב"ע ג/7654.

גו"ח 19378/31

גוש	:	19378
חלקה	:	31
רשות	:	עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
שטח רשום	:	8,303 מ"ר
בעלויות	:	ע"ש מס' בעלים פרטיים, במושעא
זיקת הנאה	:	חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבול החלקה המערבי לטובת חלקה 32 בגוש 19378.
		חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך הגבול המערבי של חלקה 30 בגוש 19378.
		חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב 2 מ' בפאתה הצפון מערבית של חלקה 25 בגוש 19378.

גו"ח 19378/33

גוש	:	19378
חלקה	:	33
רשות	:	עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
שטח רשום	:	21,606 מ"ר
בעלויות	:	ע"ש מס' בעלים פרטיים, במושעא
הערות	:	הערות לפי פקודת הדרכים, פורסמו בקובץ תקנות 4016 ³ משנת 1979 ובקובץ תקנות 5080 ⁴ משנת 1988.

גו"ח 19378/36

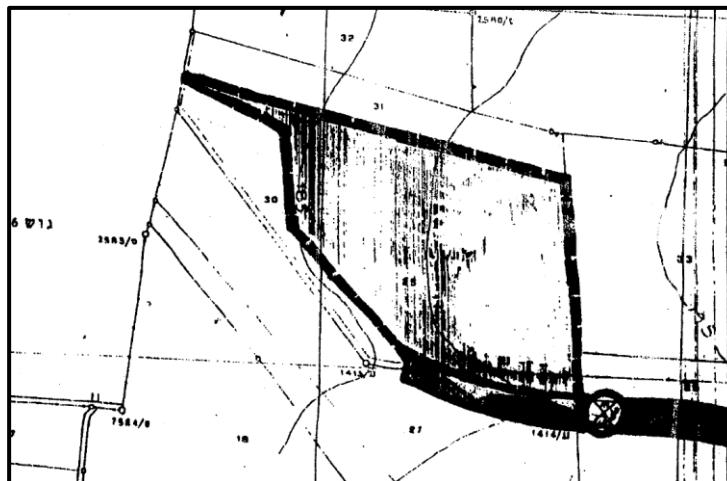
גוש	:	19378
חלקה	:	36
רשות	:	עיריית סח'נין, מ.מ. עראבה
שטח רשום	:	2,074 מ"ר
בעלויות	:	מדינת ישראל, בשלמות
הערות	:	הערות לפי פקודת הדרכים, פורסמו בקובץ תקנות 4016 ³ משנת 1979 ובקובץ תקנות 5080 ⁴ משנת 1988.

❖ חוזה חכירה:

בהתאם להעתק חוזה חכירה (רשויות מקומיות) שהוצג בפנינו, שנערך ונחתם בתאריך 27.02.2000, בין מינהל מקרקעי ישראל [להלן: המינהל] לבין מועצה מקומית עראבה [להלן: "הרשות המקומית"], עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	19378
חלקה	:	25 (בחלק)
מגרש	:	א' (לפי תכנית מפורטת ג/7654)
השטח	:	27,500 מ"ר לערך
מטרת החכירה	:	הרשות המקומית תשתמש במוחכר אך ורק למטרת מרכז ספורט.
תקופת החכירה	:	49 שנים מיום 01.08.1994, עם זכות לדרוש חידוש ל- 49 שנים נוספות, בתנאים.
דמי חכירה	:	הרשות המקומית תשלם עבור המוחכר למינהל, דמי חכירה סמליים בסך של 1 ₪ לשנה. דמי החכירה ישולמו מראש, עבור כל תקופה של 49 שנים.

תשריט החכירה [מבוסס על ת. מפורטת ג/7654]:



הערות:

- כל האמור לעיל, הינו תיאור של המסמכים המשפטיים שהוצגו בפנינו, ואינו מהווה חו"ד משפטית לעניין הזכויות הקנייניות בפרויקט.**
- חלק שטח הפרויקט המתוכנן המהווה את שטח שלב א' בפרויקט, בהתאם לתכנית ג/7654, מצויים בתחום חלקות 25, 36. יתרת השטח המתוכנן לשלב ב' מצוי בתחום חלקי חלקות 18, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33.

המצב התכנוני

❖ תכניות בניין עיר מאושרות רלוונטיות:

חלק ממקרקעי הפרויקט בכללותו, נכלל בתחום תכנית בניין עיר מפורטת מס' **ג/7654 - "מגרש כדורגל עראבה"**, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5273 בתאריך 18.02.2004.

הוראות התוכנית הינן שינוי יעוד קרקע חקלאי לאזור המיועד לספורט, ומטרותיה הינן כדלקמן:

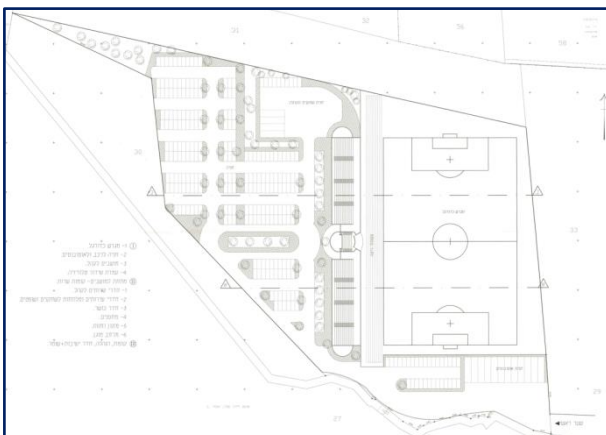
1. הקמת מגרש כדורגל.
 2. טריבונה הכוללת כ- 3,000 מקומות ישיבה לקהל.
 3. מתחת למקומות הישיבה יוקמו מלתחות ושירותים לשחקנים ולשופטים, שירותים לקהל, מרחבים מוגנים, מזנון, מחסנים, חדרי כושר וכל השירותים הדרושים למגרש.
 4. מגרש חנייה לרכב פרטי וציבורי.
 5. פריסת דרך גישה למגרש.
- בהתאם לתשריט התכנית, ייעוד חטיבת הקרקע הינו **"ספורט"** ועליו יחולו זכויות והוראות הבניה, כדלקמן:

שטחי בניה		סה"כ	תכסית	קו בנין			גובה מרבי	
עיקרי	שירות			קדמי	צידי	אחורי	קומות	גובה
650 מ"ר	150 מ"ר	800 מ"ר	500 מ"ר	5 מ' מ'	5 מ' מ'	5 מ' מ'	2	10 מ' מ'

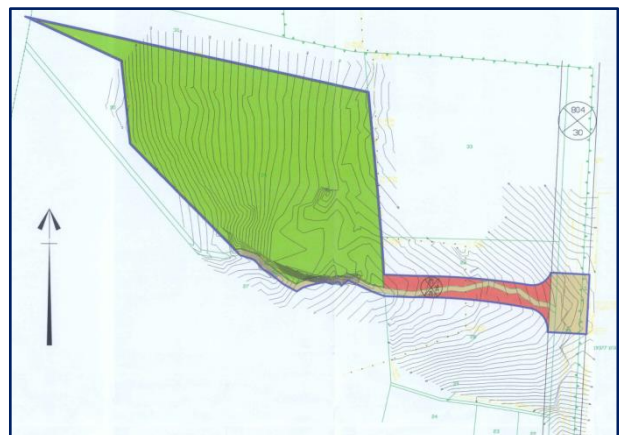
הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סע' 26 לחוק התו"ב.

חניה: החניה תהא בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה.

נספח בינוי:



תשריט התכנית:



❖ תכנית בניין עיר מופקדת:

ביום 26.07.2019 פורסמה **להפקדה** בעיתונים תכנית מועדפת לדיוור **תמל/1043 - "עראבה - מתחם צפוני"**, הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית מייעדת שטח בצפון עראבה ומשני צדיו של כביש 804. התכנית למתחם 6 לפי תכנית האב לשוב מיועדת למגורים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחי מסחר, תעסוקה, תעשייה, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ונופש.

מטרת התכנית הינה תכנון מתחם צפון העיר עראבה תוך יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של היישוב והמערך השכונתי על ידי קביעת ייעודי הקרקע לשימושים השונים. שטח התכנית המוצעת הינו 1,675 דונם. כביש 805 מהווה את גבולה הדרומי של שטח התכנית המוצעת, וכביש מס' 804 חוצה את שטח התכנית הממוצעת. התכנית מציעה, בין היתר, קביעת שטחי **ספורט ונופש** בתאי שטח 1,198, **2001**⁶, 1,198, בשטח כולל של 42,378 מ"ר, המהווים כ- 2.48% משטח התכנית.

שימושים מותרים באזור ספורט ונופש: אצטדיון כדורגל, מגרשי ומתקני ספורט שונים, קיוסק, מסעדה, בית קפה, שטחים למועדוני ספורט, חנויות של קבוצות ספורט.

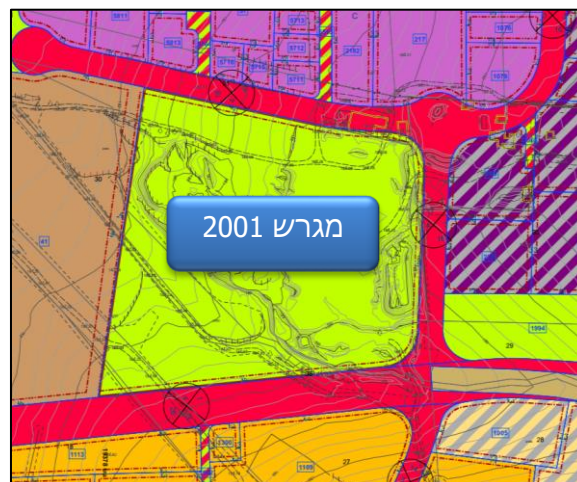
זכויות והוראות בניה:

גובה מבנה	קומות קומות	קומות עילי	קו בניין צדי	שטחי בניה			
				סה"כ	שירות	שירות	עיקרי
גובה	קומות	קומות	צדי	סה"כ	שירות	שירות	עיקרי
21 מ'	1	2	3 מ'	70%	20%	10%	40%

• הערה:

על פי הנמסר מנציג הרשות המקומית עראבה, סעיף השימושים המותרים המוצג לעיל בהיבט שטחי המסחר, צפוי לעבור תיקון במסגרתו ייקבעו שימושי מסחר ללא הגבלה.

קטע רלוונטי מתוך תשריט ייעודי הקרקע המוצע



⁶ עפ"י הוראות התכנית, המגרש מוגדר כמגרש מס' 2001 ואילו בתשריט התכנית המוצע (ר' לעיל) מסומן המגרש כמס' 2004. ככל הנראה מדובר בטעות סופר.

❖ תכנית מתאר כוללנית לעראבה:

בימים אלו, מקודמת תכנית מתאר כוללנית לעראבה - תכנית מס' 262-0458422, הקובעת את המסגרת התכנונית הכוללת של היישוב עראבה, ליעד אוכלוסיה של כ- 37,000 תושבים, בשנת היעד 2040, ומהווה תשתית לפיתוח היישוב ולצמיחתו ובסיס תכנוני להכנה ולאישור תכניות מפורטות התואמות אותה.

התכנית נתקבלה במאגר מנהל התכנון בתאריך 18.07.2018, ובתאריך 14.05.2019 דנה הועדה המחוזית לתכנון ובניה בישיבתה מס' 2019004, בתכנית המתאר הכוללנית, והחליטה כי יש לבצע עדכון ותיאום עם תאגיד "מי הגליל" בנושא תשתיות המים והביוב, מערכת אספקת מים, איגום מים, הולכת שפכים ופתרון קצה לביוב, קרי לעדכן את תכנית האב לביוב שאושרה בשנת 2012.

עקרונות התכנית המוצעת:

תהליך גיבושה של התכנית המוצעת, כלל בחינה של הסוגיות העיקריות בפיתוח היישוב: השלד העירוני, אופי פריסת המרקם העירוני, מיקומו של מרכז העיר, תמהיל השימושים, פריסת שטחי ציבור ושטחים ירוקים, ההקשר האזורי, היבטים סביבתיים, תרבותיים ונופיים, היבטים תחבורתיים וכד', ולהלן התייחסות התכנית לשטחי התעסוקה והמסחר:

כיום לא קיים ביישוב מוקד תעסוקתי או מסחרי משמעותי, התכנית קובעת כלים תכנוניים לשיפור המצב הכלכלי של היישוב והצבתו כמוקד תעסוקתי משמעותי באזור.

א. חיזוק המרכז העירוני הקיים והמשך פיתוחו, לאורך רחובות 804 ו- 805, כמוקד מסחרי עם פעילות עירונית בהסתמך על גישה ישירה מארבעת הכניסות ליישוב.

ב. חיזוק וריכוז המסחר לאורך רחובות ראשיים וסביב מוקדי פעילות (דרך מס' 5 בשכונה הצפונית).

ג. הקמת מוקד תעסוקה, מלאכה, מסחר ולוגיסטיקה משמעותי בצפון היישוב. למוקד זה אפשרות להתרחבות עתידית ולהתפתחות כמוקד אזורי משותף.

בנוסף בפרק מס' 4 לתקנון התכנית, נקבעו הוראות להכנת תכניות מפורטות.

התייחסות לפרויקט:

מעיון בתשריט התכנית - המצב המוצע, הפרויקט נכלל **במתחם מס' 1 - אזור התעסוקה** ומסומן כתא שטח **מס' 229** בייעוד **"ספורט ונופש"**, ולהלן נתוני התכנון עפ"י תכנית המתאר הכוללנית המוצעת:

▪ **תכליות ושימושים בייעוד ספורט ונופש:**

שימושים עיקריים - מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, מבני עזר הנדרשים לתפעולם, שימושים המאושרת בתכנית ג/7654;

שימושים משניים- מסחר נלווה כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, ובלבד ששטחי המסחר לא יעלו על 20% משטח המבנה וכן מבני ציבור ומבני תרבות ושטחים פתוחים.

■ תיאור המתחם:

- מתחם חדש המהווה את אזור הכניסה הצפונית של היישוב, המתפרס על פני שטח של כ- 990 דונם, וצפוי להוות את מוקד התעסוקה והמלאכה הראשי של היישוב.
- במרכז המתחם עובר רחוב / כביש 804 המוצע כשדרה פעילה בעלת חזית מסחרית.
- נתונים כמותיים למתחם:

הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	ייעוד
	כ- 504,500 מ"ר		שטח בניה כולל [לכלל הייעודים]
תא שטח 403, מיועד לאזור תעסוקה משותף עתידי ולא נכלל בחישוב שטחי הבנייה הנדרשים	כ- 424,600 מ"ר	כ- 424,600 מ"ר	תעסוקה ומלאכה
	כ- 47,300 מ"ר	כ- 47,300 מ"ר	משרדים
המסחר ישולב בקומות הקרקע של מבני משרדים ותעסוקה ולא יעלה על 25% משטח המגרש	כ- 15,000 מ"ר	כ- 15,000 מ"ר	מסחר
	כ- 17,600 מ"ר	כ- 16,800 מ"ר	ספורט ונופש
אזור נחל חילוץ יפותח כפארק רובעי, בסמוך לאזור התעסוקה ולשכונה הצפונית	כ- 69 דונם		שטח ציבורי פתוח

- הוראות נוספות:

סעיף 4.2.3.3 לתקנון התכנית, כולל מס' הוראות וביניהן, במתחם ספורט ונופש, תוכן תכנית מפורטת, אשר תחול על כל תא השטח ותכלול הוראות לפיתוח המתחם, פרישת המבנים, המתקנים והשטחים הפתוחים ומתן מענה למניעת מטרדים סביבתיים.

גובה הבניה המקסימלי בייעוד זה לא יעלה על 2 קומות, 10 מ' גובה ובהיקף מקסימלי של 20% משטח המגרש.

❖ רישוי

בהתאם לתיק הבניין של הפרויקט, קיים היתר בניה מס' 20150356 שניתן בתאריך 12.01.2017 וכן תכנית היתר חתומה.

ההיתר הינו להקמת אצטדיון כדורגל - 500 צופים כולל פיתוח וגידור, וכן שימוש חורג עבור חניות לאצטדיון כדורגל ל- 500 צופים המוצע בשטח חקלאי לתקופה של שנתיים עם אפשרות של חידוש אוטומטי לעוד 3 שנים.

להלן השטחים המאושרים:

סה"כ הבניין	שטחי שירות					שימושים עיקריים	קומה / מפלס
	סה"כ	שטח מקורה	אחסנה	מתקנים ומע' טכניות	מקלט		
387 מ"ר	178 מ"ר		166 מ"ר		12 מ"ר	209 מ"ר	קרקע / 0.00
407 מ"ר	330 מ"ר	324 מ"ר		6 מ"ר		77 מ"ר	ק"א / +4.05
794 מ"ר	508	324	166	6	12	286	סה"כ:

עפ"י הנמסר, טרם הוכנה בקשה להיתר להשלמת הפרויקט ולשטחי המסחר, והנ"ל יוכן ויוגש לאחר אישור תכנית תמל/1043 - "עראבה - מתחם צפוני".

התניות לדו"ח:

דו"ח זה, נערך עבור עיריית עראבה בלבד, כנספח אשר יצורף לפרסום "קול קורא" להשכרת שטחי המסחר באצטדיון עראבה, על ידי העירייה.

דו"ח זה אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או חוות דעת תכנונית, ואין להסתמך עליו לכל מטרה אחרת. השימוש בדו"ח זה נאסר על כל צד שלישי שאינו נמנה ממזמיניו.