

2095296-1

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"לב הגליל"
07-10-2013
נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "לב הגליל", "משגב"

תחום שיפוט עיריית סכנין ומועצה מקומית משגב

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
08-10-2013
נתקבל
נצרת עילית

תכנית מתאר מפורטת מס' ג/12735

תכנית מתאר לדרכים בסכנין

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל
עיריית סכנין

עורך התוכנית: אדר' ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובנינו ערים בע"מ

ייעוץ כבישים ותנועה: אינג' יוסי שטרק, לוי- שטרק בע"מ

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה
ביום 08/10/13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס ספול, אדרי'
י"ר הועדה המחוזית

06 אוקטובר - 2013

12735 ג
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום.....

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל, משגב

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית סכנין, מועצה מקומית משגב

שם הישוב: סכנין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מספר ג/12735 - תוכנית מתאר לדרכים בסכנין.

1.2 שטח התוכנית:

כ- 1686.14 דונם (מחושב גרפית).

1.3 בעלי עניין:

בעלות הקרקע: עיריית סכנין, מדינה, פרטיים.

יזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל".

עיריית סכנין - ת.ד. 35, סכנין.

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל".

ת.ד. 80, סכנין 20173. טל: 04-6746740, פקס: 04-6746749.

עורך התוכנית: אדר' ערן מבל, ערן מבל - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ.

רח' קק"ל 4, ק. טבעון. טל: 04-9835146. פקס: 04-9833704. eran@mebelarch.co.il

יועץ תנועה וכבישים: אינג' יוסי שטרק, לוי-שטרק בע"מ.

יפו 145 א', חיפה, ת.ד. 9833, 31098. טל: 04-8553655, פקס: 04-8553654

1.4 מקום התכנית :

תחום התכנית חל על שטחים הכלולים בשטח השיפוט של העיר סכנין ושל המועצה המקומית נושגב.

נ.צ. מרכזי : מזרח : 228000 צפון : 752000		
חלקי חלקות	חלקות	מספר גושים
109, 99, 80-86, 46, 39-41	101, 94-95, 42-45	19267
35		19268
20, 60, 50-58, 12-13, 10, 6-7	59, 49, 14-19	19269
, 61, 37-59, 28-34, 26, 16-24, 8-14, 6, 1-4	83, 67, 15, 7, 5	19270
85, 84, 77-81, 68-75, 66, 64, 62		
133, 41-42, 38-39, 10-36	40	19271
46, 25, 21-22, 17-19, 9-14, 6-7		19272
, 106-113, 87-104, 79, 75, 60-61, 57, 51	, 124-135, 84, 76-78	19274
, 153-154, 151, 141-146, 139, 137, 118	, 167, 161-165, 155-158	
, 173, 159-160	172, 171, 169	
, 74, 69-70, 52-57, 50, 46, 21-42, 6-18, 1	, 71-73, 51, 47-48, 45	19279
82	80-81	
, 31-35, 24-30, 20-21, 11-18, 8-9, 5, 1-2		19280
, 71-77, 68-69, 66, 42		
, 46, 26-30, 18-22, 14-16, 12, 7-8, 3-5, 1	130-, 108, 53, 11, 2	19281
83-, 77-80, 68-75, 64-65, 57-61, 52, 48	, 154-156, 134-147, 132	
, 109, 107, 105, 99-103, 96-97, 87-93, 84		
148-, 133, 122-123, 118-119, 113, 112		
, 157-159, 153, 151		
42-, 34-37, 32, 22, 19-20, 15, 13, 1-11	101	19282
, 84-85, 79-82, 76, 73-74, 50-51, 48, 46		
, 102, 93-100, 89-91		
45-, 34-42, 31, 20-29, 14-16, 11-12, 1-8	109, 106, 23	19283
91-, 84-89, 82, 71-77, 56-69, 52-54, 50		
, 110, 107-108, 101-104, 99, 96		
, 44, 38-42, 36, 26-34, 11-23, 4-9, 2, 1	71-72, 43	19284
70, 61-68, 59, 55-56, 46-52		
, 24, 23, 21, 19	22	19286
, 49, 48, 45, 41, 39, 36, 33, 20-28, 13-15	, 74-84, 69, 50-61, 47	19287
, 149-153, 125-133, 107, 85-94, 68, 62	, 118-124, 95-106	
, 172, 166-169, 164, 160-162, 156, 155	, 203-212, 134-139	
, 245, 242, 223-234, 193-202, 180-184	, 235-241, 219-222	
, 293, 285, 284, 277, 257-268, 250-255	, 280-283, 278, 269-276	
, 305, 301	, 296-298, 291, 286	
	, 302-303, 300	
, 30, 28, 27, 25, 21, 14-19, 12, 11, 1-9	52, 45, 32, 26	19288
51, 46-49, 44, 39-42, 34, 33, 31		
, 59, 40-57, 38, 35, 31-33, 14-29, 1-12	37	19289
, 63, 62, 60		
, 64-72, 62, 46-57, 36-44, 10-34, 7, 3-5	130	19290
, 103-107, 97-101, 92-95, 82-90, 74-80		
, 129, 128, 122-126, 111-117, 109		
, 131-137		
57-, 47-55, 35-45, 28-33, 26, 8-24, 3-6, 1	72, 69, 25, 2	19291
, 80-81, 77-78, 73, 70-71, 68, 67, 62		
, 94, 83-92		
131, 100-102, 96-98, 57	99	19293
, 37, 33-35, 22-30, 16, 14, 13, 4-9, 1	, 143, 139, 136	19313
, 80, 71-78, 60, 58, 52-56, 43-50, 39-41		
, 107-126, 95-101, 91-93, 87-89, 85, 84		
, 144, 140-142, 131-135, 129		

87- ,79-84 ,68-77 ,60-65 ,49-58 ,34-47 92	,86 ,78 ,59 ,48 ,6	19314
,27 ,25 ,24 , ,19-21 ,17 ,8-13 ,3-6 ,1 ,79 ,72-77 ,52-69 ,45-50 ,31-41 ,111 ,109 ,91-107 ,90 ,85 ,89 ,81-83 ,156 ,145-154 ,140 ,120-136 ,112-117 ,171-174 ,166-168 ,164 ,160 ,159 ,157	,141 ,108 ,84 ,70 ,23 165 ,163 ,162 ,155 170,	19315
,65-68 ,43-63 ,31-38 ,28-29 ,9-26 ,7 ,1-5 92 ,87-90 ,77-80 ,70-75	,91 ,81-86 ,41-42 ,27	19316
,30-35 ,28 ,27 ,25 ,24 ,11-21 ,6-9 ,1-4 ,79-87 ,63-77 ,59-61 ,49-55 ,39-42 ,37 89-95	97 ,26 ,10	19317
,37 ,29-35 ,25-27 ,23 ,22 ,17-20 ,1-15 ,112 ,92-96 ,81-84 ,73 ,63-65 ,41-59 ,39 ,136 ,124 ,120 ,118 ,114-116	,70-72 ,61 ,60 ,38 ,24 ,97-108 ,85-91 ,74-79 ,125 ,123 ,117 ,113 ,132 ,130 ,127 ,126 ,140 ,137 ,135 ,134 ,141	19318
,31-44 ,26 ,24 ,22 ,21,16-19 ,8-14 ,1-6 ,99 ,93 ,91 ,83 ,59-61 ,57 ,46-55	,100 ,96,94 ,70,69 ,28 ,111 ,109 ,102-104 ,146 ,145 ,140	19319
,74-76 ,66-68 ,54-62 ,52 ,47-50 ,43-45 84	85 ,53 ,46	19320
,40 ,31-34 ,21-23 ,13 ,11 ,8 ,7 ,4,5 ,1-2 ,60 ,59 ,57 ,56 ,54 ,53 ,50,,47 46,43 ,42 ,109 ,95 ,94 ,92 ,90 ,89 ,87 ,86 ,83 ,167-180 ,158 ,156,,150-153 ,127-129 ,199 ,195-197 ,191-193 ,182-186 ,225 ,211-216 ,206 ,205 ,201-203 ,263-274 ,261 ,258 ,242-252 ,227-231	91 ,87-88	19321
,56 ,42-53 ,38 ,36 ,20-33 ,10-18 ,5-6 ,1-3 ,99 ,91-97 ,86-89 ,77-83 ,58-75 ,121-134 ,114-119 ,108-112 ,104-106 ,149-164 ,147 ,145 ,143 ,137-141 ,184 ,179-181 ,175-177 ,173 ,166-171 ,201-207 ,199 ,196-197 ,189-194 ,186 ,222 ,217-220 ,212-215 ,209-210 ,247 ,244 ,235-242 ,231-233 ,225-229 ,266 ,259 ,262-263 ,254-258 ,250-252	,76 ,57 ,55 ,54 ,4 ,107,90 ,174 ,165 ,144 ,142 ,185 ,183 ,178 ,198 ,195 ,188,187, ,248-249 ,230 ,221 ,253,263	19322
1		19323

1.5 יחס לתכניות אחרות :

- תמ"א 35 – התכנית תואמת לתמ"א 35 המגדירה את השטח כמרקם עירוני.
 - תמ"מ 2 / 9 – התכנית תואמת לתמ"מ 2 / 9 המגדירה את השטח כיישוב עירוני.
 - תוכנית אב סכנין : התכנית תואמת את תוכנית האב שהוכנה ליישוב.
 - תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות :
- א. תכנית זו גוברת על כל יתר התכניות המאושרות החלות בשטח התכנית לענין דרכים. אחוזי בניה והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות תקפות שחלות על השטח, לעת הוצאת היתרי בניה.
- ב. תכניות תקנוניות הגוברות על תכנית זו - תכנית תקנונית ג/9196. תכנית תקנונית ג/12906.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון : בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט ייעודי קרקע (תשעה גליונות) : קני"מ 1:1,250, 1:5,000, 1:10,000 – גליונות מחייבים.
ג. נספח תנועה וכבישים - נספח מנחה.

• גליון 1 – סכמת תנועה כללית : קני"מ 1:5,000

• גליון 2 + 3 – היררכיה של כבישים : קני"מ 1:2,500

• גליון 4 – חתכים טיפוסיים : קני"מ 1:50

הערה : בכל מקרה של סתירה בין תשריטי ייעודי הקרקע, לבין תשריטי נספח תנועה וכבישים, תשריטי ייעודי הקרקע הם הגוברים והקובעים מבחינה תכנונית ואו מכל בחינה אחרת.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
הכנה	יוני 2002
עדכון	מרץ 2004
עדכון	מאי 2006
עדכון	דצמבר 2006
הפקדה	פברואר 2009
מתן תוקף	אוקטובר 2013

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו - יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט - חלוקת האזורים וצבעם בתשריט :

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. גבול שיפוט | קו תכלת מרוסק |
| 2. גבול תכנית מתאר/קומפילציה | קו סגול מרוסק |
| 3. גבול התכנית | קו כחול רצוף |
| 4. גבול תכניות מאושרות | קו כחול מרוסק |
| 5. דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| 6. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת | שטח צבוע אדום בהיר |
| 7. חניה | שטח צבוע אדום בהיר מרושת בקוים שחורים |
| 8. דרך גישה | שטח צבוע פסים אלכסוניים אדום וירוק |
| 9. שביל להולכי רגל | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וירוק כהה |
| 10. דרך לביטול | שטח צבוע פסים דקים אלכסוניים אדום |
| 11. מס' דרך | מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך |
| 12. קו בנין מינימלי | מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך |
| 13. רוחב זכות הדרך | מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך |

קו דק שחור עם משולשים משני עברים	14. גבול גוש
קו דק ומספר בצבע ירוק בהיר	15. גבול ומס' חלקה רשומה
קו אדום מרוסק בתוכו עיגול חום עם אות אנגלית ומספר בתוכו	16. מתחם לאיחוד וחלוקה
שטח צבוע צהוב בהיר	17. מבנה להריסה
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק ולבן	18. אזור חקלאי
שטח צבוע כתום כהה	19. אזור מגורים
שטח צבוע כתום	20. אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת	21. אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	22. אזור מגורים ג'
שטח צבוע חום מותחם מסגרת חום כהה	23. שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע אפור	24. שטח מסחר
שטח צבוע פסים אלכסוניים חום וירוק	25. שטח לבנייני ציבור משולב בשצ"פ
שטח צבוע ירוק בהיר	26. שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק	27. שטח פרטי פתוח
שטח צבוע צהוב מרושת בקוים ירוקים	28. בית עלמין
שטח צבוע ירוק מוקף מסגרת צבע חום	29. שטח ספורט
שטח צבוע סגול	30. אזור תעשייה ומלאכה
שטח צבוע כחול	31. אזור מלאכה ותעשייה זעירה
שטח צבוע סגול מרושת בקוים שחורים	32. מתקן הנדסי
שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וחום	33. מרכז אזרחי
שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וסגול	34. אזור מגורים ומלאכה
שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום ואפור	35. אזור מגורים ומסחר
שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום ולבן	36. אזור לתכנון בעתיד
קו שחור מרוסק	37. גבול אזור עתיקות
שטח צבוע לבן מרושת בקוים ירוקים	38. יער לפי תמ"א 22
שטח צבוע אפור מוקף מסגרת צבע אדום	39. תחנת דלק

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע :
% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	
--	--	15.24%	300.61	אזור חקלאי
12.62%	212.81	--	--	אזור לתכנון בעתיד
5.66%	95.38	11.24%	181.04	אזור מגורים א'
0.06%	1.06	0.001%	0.07	אזור מגורים ב'
1.31%	22.09	--	--	אזור מגורים ג'
--	--	0.01%	0.09	אזור מגורים ג' + מסחר ושירותים
14.19	239.20	10.17%	163.86	שטח לבניני ציבור
0.07%	1.22	0.08%	1.22	מסחר, שירותים ואכסון מלונאי
0.13%	2.11	--	--	שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ
0.28%	4.76	0.97%	15.63	מרכז אזרחי
--	--	0.001%	0.03	מסחרי
0.03	0.46	0.01%	0.19	אזור מגורים ומסחר
0.01%	0.18	--	--	אזור מסחר ומלאכה
--	--	0.01%	0.10	אזור מגורים ומלאכה
0.10%	1.62	0.06%	0.91	אזור מלאכה ותעשייה
--	--	0.97%	15.68	אזור תעשייה
5.12%	86.33	1.97%	31.67	שטח ציבורי פתוח
0.03%	0.49	--	--	שטח פרטי פתוח
--	--	5.37%	86.56	יער לפי תמ"א 22
0.34%	5.72	0.28%	4.57	בית עלמין
2.55%	42.92	2.64%	42.55	שטח ספורט
0.30%	5.02	--	--	מתקן הנדסי
41.44%	698.81	46.29%	765.76	דרך קיימת או מאושרת
10.08%	169.89	--	--	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
0.06%	1.05	0.03%	0.44	חניה
1.02%	17.20	0.09%	1.51	שביל להולכי רגל
4.01%	67.60	3.94%	63.54	דרך גישה
0.60%	10.19	0.61%	9.90	דרך משולבת
100%	1686.14	100%	1686.14	סך הכל

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- עריכת תכנית מתאר כוללת לדרכים - בעיר סכנין.
- שינוי מערך ופריסת הדרכים בכל שטח הישוב ובשטחים שנוספו לצרכי פיתוח.
- התאמת מערכת הדרכים לצרכי התנועה - הרחבת דרכים, הסדרת דרכי גישה וצמתים.
- שינוי יעודי קרקע לצרכי ציבור, שצ"פים ומתקנים הנדסיים - בשטחים הסמוכים לדרכים.
- הגדרת שטח לתכנון בעתיד ושכונת מגורים בבניה רוויה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 עדכון ושיפור מערכת התנועה

התכנית משנה ומסדירה את מערכת הדרכים בשטח העיר באופן שיאפשר זרימת רכב שוטפת, נגישות לכל חלקי הישוב, פתיחת צווארי בקבוק, והסדרת התנועה בחלקים שונים של הישוב. התוכנית משנה ומסדירה את שימושי הקרקע בדרכים ובסמוך להן, באופן שיתאים למציאות החיים המתאימה לעיר ולאופי הבניה.

עיקרה של התכנית התוית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות, התוית עורק תנועה חובק לישוב, קביעת מערכת תנועה, התאמת התכנון לדרכים קיימות בשטח, יצירת דרכי גישה, מפרצי חניה, הרחבת מערכת שירותי הציבור ועוד.

2.2.2 ארגון והגדרה מחדש של יעודי קרקע בשטחים הסמוכים לדרכים

התכנית מיעדת לשטחים המתפנים מדרכים ואו לשטחים הנמצאים בסמוך לתוואי דרכים חדשות ואו מורחבות יעודים ציבוריים כגון : שטחים למבני ציבור, שצ"פים ומתקנים הנדסיים. התכנית מגדירה אזור לתכנון בעתיד ומגדילה את זכויות הבניה (בניה רוויה) בשכונת מגורים בחלק הדרום מערבי של סכנין.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 הוראות כלליות

3.1.1 כללי

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2 זכויות בניה

התוכנית אינה משנה את זכויות הבניה והנחיות הבניה בשטחים המיועדים למגורים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור. זכויות בניה בשטחים אלו ובשטחים שלא צוינו במפורש בתוכנית זו יקבעו בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בתוכנית ג/9169 ובתכנית ג/12906.

3.2 רשימת התכליות ושימושים

3.2.1 דרכים

א. דרכים קיימות ומוצעות - שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם, קירות תומכים, גדרות, מערכות תאורה, התקני חיווי ואלקטרוניקה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ב. דרך גישה - תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

ג. דרך / שביל להולכי רגל - תשמש לתנועת הולכי רגל. אסורה כל בניה בתחום הדרך. תינתן "זכות מעבר" לכלי רכב רק לבתים הגובלים לדרך ו/או לרכב חירום בלבד.

3.2.2 אזור מגורים א'

ישמש למגורים ושימושים נלווים – עפ"י הוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.3 אזור מגורים ב'

ישמש למגורים ושימושים נלווים - עפ"י הוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.4 אזור מגורים ג' – בניה רוויה

אזור מגורים המיועד לבניה רוויה בצפיפות של 10 – 14 יח"ד לדונם נטו. באזור זה לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת, שתקבע את החלוקה למגרשים ותכלול תכנית בינוי והנחיות מפורטות לבניה רוויה. סך כל קיבולת התכנית המפורטת לא תפחת מסך של 180 יח"ד.

3.2.5 דרכים לביטול

יעודי הקרקע של כל השטחים הכלולים בתחום הסימון של דרכים מבוטלות, יהיה אך ורק על פי המסומן בתשריטי התכנית.

3.2.6 אזור לתכנון בעתיד

- א. לא יוצאו היתרי בניה בתחום שטח לתכנון בעתיד, אלא בהתאם לתכנית מפורטת.
- ב. לא תאושר תכנית מפורטת בתחום שטח לתכנון בעתיד, אלא אם תתייחס בין היתר לעניינים אלה :
- התכנית המפורטת תכלול הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התכנית המקומית, וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מפעולות בניה וסלילה המוצעים בתכנית מקומית.
 - התכנית המפורטת תכלול נספח נופי סביבתי כנדרש עפ"י הוראות תמ"א 35 בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, וכמפורט בסעיף 11 בהוראות תמ"א 35 .
 - התכנית המפורטת תכלול הוראות בדבר אופן הטיפול במבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, לרבות סימונם בתשריט התכנית המקומית.
 - התכנית המפורטת תכלול הוראות המבטיחות פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק שפכים ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - התכנית המפורטת תעמוד בצפיפות עפ"י הוראות תמ"א 35 ותמ"מ 9/2 .
 - התכנית המפורטת תראה תואי כביש הטבעת ההיקפי, וחיבורו למערך הדרכים האזורי והיישובי.

3.2.7 אזור חקלאי

שטח לעיבוד חקלאי בלבד. באזור זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות יישארו ברמה של דרך חקלאית בלתי סלולה.

3.2.8 שטח לבניני ציבור

שטח המיועד להקמת מבני ציבור כמו: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, מרפאה, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים של גופים מוסדיים אחרים. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישרה לדרך. עיריית סכנן באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחד מהמתחמים, וינתן פתרון גישה וחניה מותאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו.

3.2.9 שטח ציבורי פתוח (שצ"פים)

שטח המיועד לאזור פעילות פנאי וטיול, הקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים וטיילת להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים, פיתוח מתקנים וקווי תשתית הנדסית – עילית ותת קרקעית, תחנות טרנספורמציה, מקלטים, שירותים ציבוריים, ביצוע עבודות לשיקום נופי, חניה כלכי רכב.

3.2.10 חניה

באישור מהנדס העיר ותאפשר גם במסגרת התכליות האפשריות של שצ"פ, שיהווה כיעוד קרקע משולב המאפשר הסדרת פתרון לחניה - כמשמעותה בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

3.2.11 שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ

כל התכליות האפשריות בשטח לבניני ציבור ושצ"פים.

3.2.12 אזור מגורים ומסחר

בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.13 אזור מלאכה ותעשייה

בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.14 אזור מגורים ומלאכה

בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.15 שטח פרטי פתוח

בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.16 בית עלמין

בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.17 שטח ספורט

בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.18 מתקן הנדסי

בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.19 מרכז אזרחי.

בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' .
- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' - מציר הקו.
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' - מציר הקו.
- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' .
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' .

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים..

2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
3. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
4. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
5. שינויים ו/או העתקות בתשתית מערכת חשמל שידרשו עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.

3.3.2 הפקעות

- א. 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.
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב') לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א' - לא תפקיע הועדה המקומית את שטח דרך מס' 99 (ראו תשריט התכנית) והמינהל לא יחכיר אותם לרשות המקומית ולא יחלו העבודות בפועל, אלא לאחר השלמת ביצוע העבודות המקדמיות, ולאחר שהתקבל אישור בכתב, מנציג שר הבטחון בועדה מחוזית צפון, כי ביצוע העבודות המקדמיות הושלם.

3.3.3 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות, שמשמעותן פגיעה בקרקע.

3.3.4 תשתיות

העיריה תכין תוכנית להעברת תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, טלפון וכבלים) בתוואי הדרכים, שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרדי ממשלה רלוונטיים, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.5 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת הניקוז כל השטח בתחום התכנית. תוכן תוכנית ניקוז שתבטיח ניקוז כל הדרכים כולל התחברות למערכת הניקוז האזורית. התוכנית תאושר על ידי רשות הניקוז האזורית ומהנדס הועדה המקומית.

3.3.6 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.7 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.8 אשפה

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו, וכן מבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים, רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו, כולל נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק, על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים - בהתאם להוראות פרק ז' ולחוק התכנון והבניה.

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט ייעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין - בתנאים הבאים:

- א. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
- ב. המבנים לא חודרים לדרכים ואו לתחום שטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק, על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

3.3.10 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים או חלקי המבנים החודרים לתחום דרך המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

3.3.11 היטל השבחה

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

3.3.12 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

3.3.13 כיבוי אש

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

3.3.14 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.3.15 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.3.16 תנאי מערכת הבטחון

- א. לא יינתן היתר בניה לביצוע דרך מס' 99 ולא יבוצעו אף עבודות בפועל לטובת הדרך, אלא אם קודם לכן הושלמו העבודות הבאות לשביעות רצונה המלאה של מערכת הבטחון (מעהבי"ט), ובהסכמה מלאה של רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ, כשהן שלמות ורציפות לאורך הדרך כולה : חומת בטון, גדר "בקר", גדר רשת מרותכת, מערכות התראה, תאורה וצפייה מרחוק, דרך סיור סלולה צמודה מדרום לגדר (להלן העבודות המקדמיות).
- ב. מערכת הבטחון באמצעות רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ, תאפיין את העבודות המקדמיות. העבודות המקדמיות תבוצענה באחריות היוזם או בעל ההיתר ובמימונו /או במימון מי מטעמו, באמצעות קבלנים שיאושרו על ידי הממונה על הבטחון במערכת הבטחון.
- ג. תכנון וביצוע דרך מס' 99 (ראו תשריט התכנית) יתאים במלואו לחתכים העקרוניים המצורפים – שיהוו כנספח המהווה חלק ממסמכי התכנית.

3.3.17 שימור וניצול מירבי מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים, אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, 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 פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

3.3.18 חומרי חפירה ומילוי

- א. תנאי למתן היתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- ב. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק - יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע

לא רלבנטי.

4.2 תקפות התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 5 שנים - מיום אישורה של תכנית זו.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית :

בעל הקרקע:



ג'ויא נגא

דורון פיגרו
מחנך הועדה
ועדה מקומית להגילי"

יזם התוכנית:

06/10/2013

ארכיטקטורה ובני ערים
ח.פ. 0-77/15
רחי קקיל
טל: 04-652-106

עורך התוכנית: