

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0567677

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלקות 80,42 בגוש 19320-בסח'נין

מחוז

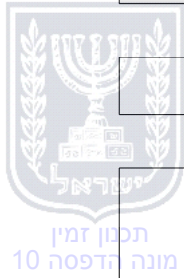
צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית איחוד וחלוקה של מתחם מגורים שאושר במסגרת תוכנית ג/20645 בגוש 19320 חלקות 80,42 בשכונה צפונית מערבית של סחינין.

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט .
- הרחבת דרך מאושרת .
- קביעת גודל מגרש מינימלי .
- הגדלת זכויות הבנייה ב- 50 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלקות 80,42 בגוש
19320-בסחי'נין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

262-0567677 מספר התכנית

5.097 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7

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

227365

קואורדינאטה X

753124

קואורדינאטה Y

צפון מערב סחינין

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה צפונית מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19320	מוסדר	חלק		38-39, 42-43, 80, 84

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/2017	4781	7477	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20645 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20645
28/01/1993	1372	4080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6386 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6386



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זבידאת אסמהאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זבידאת אסמהאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלאות איזון והקצאה	05/04/2018	סאלח אבו ריא	09/03/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	03/03/2018	זבידאת אסמהאן	03/03/2018	1	1: 250	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		הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "לב הגליל"	סחי'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	levhagalel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 80 סחי'נין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "לב הגליל"	סחי'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	levhagalel@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 80 סחי'נין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית סחי'נין	סחי'נין	(1)		04-6743737	04-6740774	
בעלים				אחרים	סחי'נין	(2)		04-6743737	04-6740774	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הנכס לבעלים פרטים

(1) כתובת: כביש ראשי.

(2) כתובת: סחי'נין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



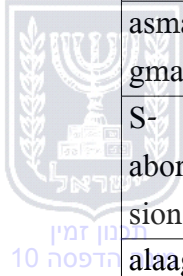
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זבידאת אסמהאן		רואק להנדסה	סחינין	סחינין		04-66748826 /8		asmahan80@gmail.com
	שמאי	סאלח אבו ריא	929	0	סחינין	(1)		04-6741948	04-6743937	S-aboria@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	גנאים עלאא	1022		סחינין	(2)				alaagh479@gmail.com

(1) כתובת: סחינין ת.ד. 13226.

(2) כתובת: סחינין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
וועדה מקומית	לב הגליל

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

תוכנית איחוד וחלוקה של מתחם מגורים שאושר במסגרת תוכנית ג/20645 להסדרת מגרשים וקווי בניין בהתאם לבנייה קיימת בתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)1.
- 2- שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)4.
- 3- הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף 62א(א)2.
- 4- קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א)7.
- 5- הגדלת זכויות הבנייה ב-50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)1.

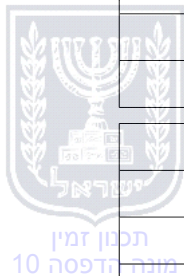


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	16, 12
דרך משולבת	5, 3
מגורים ב'	14, 13, 11, 10, 8, 6, 1
שטח ציבורי פתוח	15, 9, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	5
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	10, 8
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	9
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	15
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	דרך מוצעת	16
להריסה	דרך משולבת	5
להריסה	מגורים ב'	13, 7



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	15,9

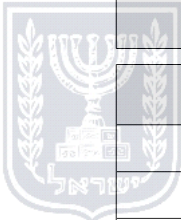
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	712.84	13.98
דרך משולבת	426.24	8.36
מגורים ב'	3,631.4	71.24
שטח ציבורי פתוח	326.92	6.41
סה"כ	5,097.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	713.43	14
דרך מוצעת	38.27	0.75
דרך משולבת	387.95	7.61
מגורים ב'	3,632.82	71.27
שטח ציבורי פתוח	324.96	6.38
סה"כ	5,097.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תותר בנית בתי מגורים. בתי מגורים ישמשו דמגורים ולעיסוקים של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים. העיסוק ימוקם בקומת קרקע כמו: מחסן לשימוש ביתי, חניה, משרדים לבעלי עסק חופשי, מרפאות, ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים. שימושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה. בתנאי פתרונות חניה בהתאם לתקנות.
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	הוצאת היתר בניה באיזור מגורים א' מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לכל המגרש שתכלול העמדת מבנים, חניה, שטחי גינון, דרכי גישה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. מתו היתר בניה יותנה בנקיטת הליכים בהתאם לסעיפים 121,122 לחוק התכנון והבנייה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לחורשות, גני נוי, אזור פיקניק, שבילים לעבודות פיתוח.
4.2.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	תנאי למתן היתר בנייה הגשת תוכנית בינוי לכל תא שטח בנפרד.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	השטח מיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת ומוצעת עפ"י התכנית, כמשמעתן בחוק לרבות כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס עיריית סחינין. לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס עיריית סחינין.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות

דרך משולבת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>השטח מיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת ומוצעת עפ"י התכנית, כמשמעתן בחוק לרבות כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	
הוראות	4.5.2
דרכים	א
<p>דרכים</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס עיריית סח'נין. לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס עיריית סח'נין.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מעל הכניסה הקובעת										
						עיקרי	שרות									
קדמי <td>מעל הקובעת <td>ציד-י ימני <td>ציד-י שמאלי <td>אחורי <td>1 <td>4</td> <td>14</td> <td>6</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>20</td> <td>(1) 160</td> <td>250</td> <td>1</td> <td>מגורים</td> <td>ב'</td> </td></td></td></td></td>	מעל הקובעת <td>ציד-י ימני <td>ציד-י שמאלי <td>אחורי <td>1 <td>4</td> <td>14</td> <td>6</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>20</td> <td>(1) 160</td> <td>250</td> <td>1</td> <td>מגורים</td> <td>ב'</td> </td></td></td></td>	ציד-י ימני <td>ציד-י שמאלי <td>אחורי <td>1 <td>4</td> <td>14</td> <td>6</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>20</td> <td>(1) 160</td> <td>250</td> <td>1</td> <td>מגורים</td> <td>ב'</td> </td></td></td>	ציד-י שמאלי <td>אחורי <td>1 <td>4</td> <td>14</td> <td>6</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>20</td> <td>(1) 160</td> <td>250</td> <td>1</td> <td>מגורים</td> <td>ב'</td> </td></td>	אחורי <td>1 <td>4</td> <td>14</td> <td>6</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>20</td> <td>(1) 160</td> <td>250</td> <td>1</td> <td>מגורים</td> <td>ב'</td> </td>	1 <td>4</td> <td>14</td> <td>6</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>20</td> <td>(1) 160</td> <td>250</td> <td>1</td> <td>מגורים</td> <td>ב'</td>	4	14	6	60	180	20	(1) 160	250	1	מגורים	ב'
3	4	14	6	60	171	20	(1) 151	449	10	מגורים	ב'					
3	4	14	6	60	171	20	(1) 151	449	11	מגורים	ב'					
3	4	14	6	60	167	20	(1) 147	724	13	מגורים	ב'					
(2)	4	14	6	60	180	20	(1) 160	250	14	מגורים	ב'					
(2)	4	14	6	60	174	20	(1) 154	359	6	מגורים	ב'					
(2)	4	14	6	60	174	20	(1) 154	359	7	מגורים	ב'					
(2)	4	14	6	60	174	20	(1) 154	354	8	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוספת 50 מ"ר לזכויות הבנייה..

(2) לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

להלן סעיפי הנחיות סביבתיות:

1-תנאים להיתר בניה:

א. פינוי עודפי עפר

תנאי להיתר אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלות לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעת הנופית סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעתה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.

ב. מסמך סביבתי

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הסביבתית ברשות.

-איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

-יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה התש"ל-1970.

-לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפיעלותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב מתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

-הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

- בשטחי המגורים לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

2-תשתיות:

א. תיעול וניקוז

- ביצוע פתרונות הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הכבישים ונספח הניקוז.

- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ביוב

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית

ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מונה הדפסה 10 תכנון זמין

ג. איסוף אשפה.

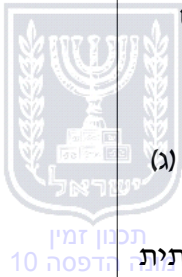
סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא




לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.

ד. ניקוז גגות.

אין לנקז מי גשם, מרפסת ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים

<p>6.1</p>	<p>סביבה ונוף</p>
<p>בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית. 3-בנייה משמרת נגר : א. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר עילי, וכמפורט להלן : -במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. -ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. -מירבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת ניקוז. -מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב. -התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים ב. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4-פסולת יבשה א . יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. ב . תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p>בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית. 3-בנייה משמרת נגר : א. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר עילי, וכמפורט להלן : -במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. -ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. -מירבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת ניקוז. -מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב. -התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים ב. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4-פסולת יבשה א . יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. ב . תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>	<p>בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים- הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי נדרש בחוק (סעיפים 121 , 122).</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים- הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי נדרש בחוק (סעיפים 121 , 122).</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<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. ב.תחנות השנאה : 1-מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p>	<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. ב.תחנות השנאה : 1-מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p>



	חשמל	6.5																																												
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</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 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <table border="1"> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך</td> <td>תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך</td> <td>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></td> <td>5.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td></td> <td>2.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td></td> <td>--</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td>--</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td></td> <td>0.50 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td></td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td></td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td></td> <td>1.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td></td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> </table> <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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>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).</p>	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 אוירי 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'	--	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל		--	י. ארון רשת		1.00 מ'	--	יא. שנאי על עמוד		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 אוירי 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'	--																																											
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל		--																																											
י. ארון רשת		1.00 מ'	--																																											
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--																																											
	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	6.6																																												
	<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי</p>																																													

<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.6</p>
	<p>.413</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	<p>6.7</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</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.</p>	<p>6.9</p>
<p>תשתיות</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. נגר עילי: יש להעביר את מי נגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאיזורים מחלחלים. בשטחים 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 קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 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 מוסדר.</p>	<p>6.10</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. תנאי ליתר בניה- אישור מסמך ליפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. ב. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי</p>	<p>6.11</p>

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע הרשאות וכד"י הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק ידרשו להציג נספח ליטפול בחומרי חפירה ומילוי.

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

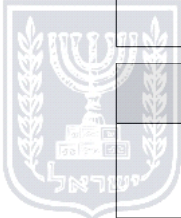
6.13	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה המקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מס' מתחם		גוש	חלקה	מס' חלקה	שטח החלקה הרשום	מס' זיהוי	מס' תאריך	החליקים בבעלות או בזכות	מגרש	יעוד	שטח	מגורים	שצ"פ	דרך משולבת	דרך	תקדים שטח נכנס	שטח נכנס	שטח יחסי	
מתחם החלוקה בחלקה 42 כמתחם עצמאי ונופרד מ"ר חלקה הכוללת: 1,008.00 שטח נכנס: 973.00 שטח חלקה: 42.00 מס' חלקה: 19320 מס' מתחם: 1																			
מתחם החלוקה בחלקה 80 כמתחם עצמאי ונופרד מ"ר חלקה הכוללת: 3,869.00 שטח נכנס: 3,786.00 שטח חלקה: 80.00 מס' חלקה: 19320 מס' מתחם: 2																			

05.03.2018

תאריך:

929

מס רישון



סאלח אבו ריא

שם שמאי המקרקעין

