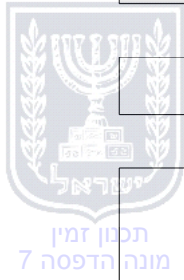


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0599480

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והרחבת דרך בסכנין



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף בחוק 62א(א)1 יחד עם הרחבת הדרך המאושרת תא שטח 502 לפי סעיף בחוק 62א(א)2 .
והגדלת זכויות שרות בתת הקרקע הכניסה ב- 50% לפי סעיף בחוק 62א(א)15 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והרחבת דרך בסכנין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

262-0599480

מספר התכנית

8.578 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 2

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

230000 קואורדינאטה X

753000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אבוגזאלה בצפון סנין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחי'ן - חלק מתחום הרשות: סחי'ן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סחי'ן			

שכונה שכונת אבוגזאלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק		31, 37-39

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
262-0334094	503 - 502, 404, 164

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/2016	4670	7235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0240184 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0240184
06/04/2017	5066	7484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0334094 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0334094



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	17: 08 31/12/2017	עלאא גנאים	31/12/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	חתך לאורך	18: 36 31/12/2017	מוחמד גנאים	31/12/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	חתכים לרוחב-2	18: 35 31/12/2017	מוחמד גנאים	31/12/2017	1	1: 100	מנחה	חתכים
לא	חתכים לרוחב-1	18: 34 31/12/2017	מוחמד גנאים	31/12/2017	1	1: 100	מנחה	חתכים
לא	טבלאות איזון והקצאה	14: 15 21/12/2017	פתחי חגיראת	21/12/2017	11	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה	16: 59 31/12/2017	פתחי חגיראת	31/12/2017	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תנוחה	14: 47 25/03/2019	מוחמד גנאים	25/03/2019	1	1: 500	מנחה	תנוחה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 53 13/12/2017	פאלח גנאים	13/12/2017	1	1: 500	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		עיריית סכנין	סחינין	(1)		04-6743737	04-6743737	
	פרטי	חאלד אחמד עזאזמה			סחינין	(2)		04-8378850	04-8378850	
	פרטי	רביע אחמד עזאזמה			סחינין	(2)		04-8378850	04-8378850	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 80.

(2) כתובת: ת.ד 54.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד אחמד עזאזמה			סחינין	(1)		04-8378850	04-8378850	
פרטי	רביע אחמד עזאזמה			סחינין	(1)		04-8378850	04-8378850	

(1) כתובת: ת.ד 54.

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	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד גנאים	25393724		סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	smfgmfg9@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(2)				alaagh479@g mail.com
שמאי	שמאי	פתחי חגיראת	1648		כפר מנדא	(3)		04-9863467	04-9863467	

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 1711.

(3) כתובת : ת.ד 905.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והרחבת דרך .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)1 .
- 2-הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף בחוק 62א(א)2 .
- 3-הגדלת זכויות שרות בתת הקרקע ב- 50% לפי סעיף בחוק 62א(א)15 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	301,300
דרך מאושרת	36
דרך מוצעת	200
מגורים תעסוקה ותיירות	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	36
דרך / מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ותיירות	100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300
להריסה	דרך מאושרת	36
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,685	42.96
מגורים, תעסוקה ותיירות	1,997	23.28
שצ"פ	2,896	33.76
סה"כ	8,578	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,051.2	35.57
דרך מוצעת	717.46	8.36
מגורים תעסוקה ותיירות	1,995.09	23.26
שטח ציבורי פתוח	2,815.23	32.82
סה"כ	8,578.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל וחדרי טרנספורמציה
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים תעסוקה ותיירות
4.4.1	שימושים
	<p>א. תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה .</p> <p>2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני, במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות, תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות .</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים, מרפאות, שירותי דואר וכ', מסחר כמעוני ומשרדים .</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות, מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מוסכים לתיקון כלי רכב, מחסנים לסחורות וחומרי בניה, בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים .</p> <p>תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי .</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי</p> <p>ב. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש, מתוך השילובים המוצעים .</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת</p>

4.4

מגורים תעסוקה ותיירות

הסביבה וחוו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן .

ד. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות .

ה. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית , תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימון השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה .

ו. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק .

ז. הוועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר , תיירות , תעסוקה מקומית , מוסדות חינוך , בריאות, תרבות ודת . ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :-

120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות .

בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הוועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חוו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים . יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש , זיהום אוויר , כמות ואיכות שפכים .

הוראות

4.4.2

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	6	42	194	50 (1)	0	20	124	400	100	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
3	3	3	3	4												

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

הערה ברמת הטבלה:

- א- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות.
ג- 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בכל מגרש ומגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתת הקרקע בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .

דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

תנאי לבנייה ופתוח הינו פינוי בפועל של המט"ש והמתקנים ההנדסיים ואישור משרד להגנת הסביבה לעניין הבדיקות והטיפול הנדרשים בקרקע על מנת לאפשר את מימושה של התכנית . יש להבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית . לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין .

מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה . וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה .

תנאי לאישור התכנית הריסה בפועל של אלמנטים שסומנו להריסה .

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .

2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה,

א- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב- תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן :- תחילת עבודות שדרוג מאסף ראשי של סכנין והגשה ע"י תאגיד הביוב האזורי, לוח זמנים להשלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של סכנין, ולביטול מתקן הקדם הקיים .

ג- לא יינתן היתר בנייה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :-

ג 1- השלמת עבודות השדרוג של מתקן הטיפול האזורי בשפכים - מט"ש כרמיאל - עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב . אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה .

ג 2- ביטול המתקן הקיים לטיפול בשפכים עפ"י תכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה . אישור של המשרד להגנת הסביבה שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה .

ג 3- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות .

4-אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.3	חניה
<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>	

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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום 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 בסעי' 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>ג. 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 להלן :-</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מציר הקו</th> <th style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td>ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">בתאום עם חברת חשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל</p>		מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ	20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	י. ארון רשת	3 מ'	יא. שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן																								
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																								
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																								
5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה																								
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ																								
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---																								
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----																								
0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך																								
3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																								
בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																								
1 מ'	י. ארון רשת																								
3 מ'	יא. שנאי על עמוד																								

6.4	חשמל
	<p>ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>
6.5	עיצוב אדריכלי
	<p>1- חומרי בנייה</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים , מבני עזר, גדרות וקירות תומכים , יותר טיח צבוע או אבן או עץ . לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח , אספסט , ניילון, קרטון, וחומרים דומים . מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טייח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ . סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום .</p> <p>2- חזות בניינים ופיתוח מגרש</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה , כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים , צבעים , פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה , מערכות תשתיות, ניקוז שטח, מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה .</p>
6.6	עתיקות
	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות , התשל"ח ? 1978 . היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה , לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין , העולה על 10% .</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה , החדרה והעשרת מי תהום .</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל .</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים .</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים , לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר , קליטה , השתייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה . השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם .</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>

6.8 פסולת בניין	סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.9 פיקוד העורף	לא ייצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.10 שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. המבנים והסככות ייהרסו לפני אשור התכנית.
6.12 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מייד.