

מחזור  
21.12.2004

# מחזור הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל ומשגב  
תחום שיפוט מוניציפלי: סכנין ומשגב

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/ 12452

### סכנין דרום מזרח - אזור ד

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1.2 מקום התכנית:

העיר סכנין - הצד הדרום מזרחי:

| נ.צ. מרכזי: | מזרח: 179 400         | צפון: 251 200                     |
|-------------|-----------------------|-----------------------------------|
| מספר גוש    | חלקי חלקות            | חלקי חלקות                        |
| 19289       | 38-40, 30-33, 4-28, 2 | 56, 55, 54, 44, 37, 3             |
| 19321       | 249, 242-247, 171-173 | 267, 266, 248                     |
| 19322       | 167, 166              | 260, 171, 170, 168, 165, 163, 161 |

1.3 שטח התכנית:

140.78 דונם (מדידה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276 ואחרים

יום התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל  
ת.ד. 80, סכנין 20173 טל. 04-6746740 פקס. 04-6746749

מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל  
ת.ד. 80, סכנין 20173 טל. 04-6746740 פקס. 04-6746749

עורך התכנית:

דסמונד קפלן - אדריכל  
יודפת, ת.ד. 20180 משגב טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

הודעה על אישור תכנית מס. 12452  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5375  
מיום 3.3.05

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ז - 1965  
אישור תכנית מס. 12452  
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11/10/04... לאשר את התכנית.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התכנית כוללת הקלה.
- תמ"א 22 - התכנית כוללת הקלה משטח ייער נטע אדם קיים (יק 58).
- ת.מ.מ. 2 - התכנית כוללת הקלה.
- תכנית האב - התכנית תואמת.

תכניות מפורטות מקומיות - התכנית צמודה ומשתלבת עם תכנית ג/668 שבתוקף, תכנית ג/6671 שבתוקף, תכנית ג/6947 שבתוקף ומהווה שינוי לתכנית ג/12052 שבתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- 1.6.1 תקנון בן 14 עמודים - מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- 1.6.3 לוח הקצעות וטבלת איזון - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

| תאריך           | הכנה    |
|-----------------|---------|
| 20/03/01        | הכנה    |
| 1 ביולי 2001    | עדכון 1 |
| 3 במרץ 2003     | עדכון 2 |
| 28 בדצמבר 2003  | עדכון 3 |
| 4 בפברואר 2004  | עדכון 4 |
| 18 בנובמבר 2004 | עדכון 5 |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| מגורים א'                         | ● שטח צבוע כתום                           |
| מגורים משולב עם מבני ציבור        | ● שטח צבוע אלכסוניים בכתום וחום לסירוגין  |
| שטח למבני ציבור                   | ● שטח צבוע בחום תחום חום כהה              |
| שטח ציבורי פתוח                   | ● שטח צבוע ירוק                           |
| דרך קיימת או מאושרת               | ● שטח צבוע חום                            |
| דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך   | ● שטח צבוע אדום                           |
| דרך משולבת להולכי רגל/רכבים מוצעת | ● שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין |
| דרך משולבת להולכי רגל/רכבים קיימת | ● שטח צבוע אלכסוניים בירוק וחום לסירוגין  |
| שטח חקלאי                         | ● שטח צבוע בפסים ירוקים                   |
| שטח יער נטע אדם לפי תמ"א 22       | ● שטח משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק |
| גבול יער נטע אדם לפי תמ"א 22      | ● קו שחור מרוסק                           |
| גבול התכנית                       | ● קו כחול עבה רצוף                        |
| גבול תכנית קיימת                  | ● קו כחול מרוסק                           |
| מספר תכנית קיימת                  | ● מספר באליפסה                            |
| מספר דרך                          | ● מספר ברבע העליון של עיגול               |
| קו בניין בצד הדרך                 | ● מספר ברבע צדדי של עיגול                 |
| רוחב דרך                          | ● מספר ברבע התחתון של עיגול               |
| גבול גוש                          | ● קו שחור עם משולשים שחורים               |

- מספר בן חמש ספרות
  - קו ידוק מרוסק
  - מספר בעיגול שחור מרוסק
  - מספר בעיגול שחור
  - מבנה צבוע צהוב
  - קו שחור
  - קו שחור מרוסק קצר/ארוך
  - קו אדום מרוסק
  - שטח עם קווים אלכסוניים שחורים
- מספר גוש
  - גבול חלקה קיימת
  - מספר חלקה קיימת
  - מספר מגרש מוצע
  - מבנה להדיסה
  - גבול מגרש מוצע
  - גבול תחום שיפוט
  - קו בניין
  - זכות מעבר

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע |           |                                    | מצב קיים |           |                     |
|----------|-----------|------------------------------------|----------|-----------|---------------------|
| %        | שטח (ד')* | יעוד                               | %        | שטח (ד')* | יעוד                |
| -        | -         | -                                  | 93.02    | 130.96    | שטח חקלאי           |
| 59.51    | 83.77     | אזור מגורים א'                     | -        | -         | -                   |
| 3.52     | 4.96      | אזור מגורים משולב עם מבני ציבור    | -        | -         | -                   |
| 0.36     | 0.51      | שטח למבני ציבור                    | -        | -         | -                   |
| 4.51     | 6.35      | שטח ציבורי פתוח                    | -        | -         | -                   |
| 4.60     | 6.47      | דרך קיימת או מאושרת                | 6.98     | 9.82      | דרך קיימת או מאושרת |
| 26.47    | 37.27     | דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך    | -        | -         | -                   |
| 0.27     | 0.38      | דרך משולבת לרכבים והולכי רגל קיימת | -        | -         | -                   |
| 0.55     | 0.78      | דרך משולבת לרכבים והולכי רגל מוצעת | -        | -         | -                   |
| 0.21     | 0.29      | שטח יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22   | -        | -         | -                   |
| 100      | *140.78   | סה"כ                               | 100      | *140.78   | סה"כ                |

\* שטח בדונם - מדידה גרפית ממוחשבת

2. מטרת התכנית ועיקר הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

- 2.1.1 ליעד שטחים למגורים (קיבולת כ- 900 יח"ד), מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.1.2 לתכנן תשתית כולל דרכים ודרכים משולבות לפיתוח אזור מגורים בשטח התכנית.
- 2.1.3 לבצע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים כאמצעי להשתתפות צודקת של בעלי הקרקע ביצירת שטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
- 2.2.2 קביעת התכליות לכל יעודי הקרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.



| יעוד       | סה"כ שטח עיקרי מוצע | מספר יחידות דיור     |
|------------|---------------------|----------------------|
| מגורים     | 115170 מ"ר (קיבולת) | כ- 900 יח"ד (קיבולת) |
| מבני ציבור | 1880 מ"ר (קיבולת)   | -                    |

### 3. הוראות התכנית

#### 3.1 ברשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר בנייה להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזור מגורים א':

תכליות מותרות וסייגים באזור מגורים א':

- בתי מגורים.
- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
- מגרשי משחקים.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.7) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, יותרו:

- גני ילדים ופעוטונים.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- חנויות למסחר קמעונאי ומסעדות (בקומת קרקע בלבד).
- מספרות ומכוני יופי.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

#### 3.1.2 אזור מגורים משולב עם מבני ציבור:

תכליות מותרות וסייגים באזור מגורים משולב עם מבני ציבור:

במגרש המסומן כשטח מגורים מעורב בשטח למבני ציבור ייבנה מבנה אחד בעל 8 קומות. תכסית הקרקע לא יעלה על 50%, הבנייה תבוצע כבניה מרוכזת בשלב אחד. שתי קומות ראשונות ישמשו כשטח למבנה ציבור כגון: גני ילדים, פעוטון, מועדון נוער, בית קשישים, ספרייה ציבורית, טיפת חלב וזאת לפי דרישות הרשות המקומית. 6 קומות נוספות ייבנו כדירות מגורים שגודלן ברוטו יהיה בין 120 ל-150 מ"ר. בנוסף יותרו:

- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
- מגרשי משחקים

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

### 3.1.3 שטח למבני ציבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- מבני דת.
- מוסדות חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- משרדים של הרשות המקומית.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.

מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית.

### 3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל. תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש.

### 3.1.5 שטח לדרכים:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

### 3.1.6 שטח לדרכים משולבות:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני דרך, מתקני צל ואלמנטים של פיתוח נופי. כל הפיתוח בשטח דרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

לא יינתנו היתרו בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

| צפיפות מקסימלית        |                                       | גובה בניה מקסימלי *** |          | שטח בניה מקסימלי ב-% |                               |          |                |                       |                      | קווי בנין* |          |             | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | מספרים מגרשים | שם האזור (שימושים נקריים) |                |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|-------------------------------|----------|----------------|-----------------------|----------------------|------------|----------|-------------|--------------------------|---------------|---------------------------|----------------|
| סה"כ מס' יח"ד (קיבולת) | מס' יח"ד במגרש מינימלי (קיבולת) ***** | מ' קומות              | מ' קומות | סה"כ                 | כיסוי קרקע (תכסית)            | שטח שרות | שמושים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה *** | מעל למפלס הכניסה *** | צדדי מ'    | אחורי מ' | קדמי מ'     |                          |               |                           |                |
| 36                     | 2                                     | 18.0                  | 6        | 157                  | 50 בקומות קרקע 40 ביתר הקומות | 20       | 137            | 0                     | 157                  | 0          | 3        | לפי התש-ריט | 250                      | 200           | מגורים א'                 |                |
| 45                     | 2                                     |                       |          | 157                  |                               | 20       | 137            | 0                     | 157                  |            |          |             |                          |               |                           | 201            |
| 30                     | 2                                     |                       |          | 159                  |                               | 20       | 139            | 0                     | 159                  |            |          |             |                          |               |                           | 202            |
| 41                     | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 203            |
| 9                      | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 204            |
| 10                     | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 206            |
| 11                     | 2                                     |                       |          | 155                  |                               | 20       | 135            | 0                     | 155                  |            |          |             |                          |               |                           | 207            |
| 13                     | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 208 1/a        |
| 2                      | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 208 1/b        |
| 2                      | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 208 2/a        |
| 2                      | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 208 2/b        |
| 2                      | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 210            |
| 5                      | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 211            |
| 3                      | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 211a           |
| 10                     | 2                                     |                       |          | 159                  |                               | 20       | 139            | 0                     | 159                  |            |          |             |                          |               |                           | 212            |
| 20                     | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 213/a          |
| 20                     | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 213/b          |
| 4                      | 4                                     |                       |          | 155                  |                               | 20       | 135            | 0                     | 155                  |            |          |             |                          |               |                           | לפי התשריט 214 |
| 18                     | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 250 215        |
| 3                      | 2                                     |                       |          | 150                  |                               | 20       | 130            | 0                     | 150                  |            |          |             |                          |               |                           | 216/a          |
| 8                      | 2                                     | 150                   | 20       | 130                  | 0                             | 150      | 216/b          |                       |                      |            |          |             |                          |               |                           |                |
| 9                      | 2                                     | 150                   | 20       | 130                  | 0                             | 150      | 216/c          |                       |                      |            |          |             |                          |               |                           |                |
| 20                     | 2                                     | 155                   | 20       | 135                  | 0                             | 155      | 217            |                       |                      |            |          |             |                          |               |                           |                |

המשך טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

| צפיפות מקסימלית       |                                      | גובה בניה מקסימלי **** |          | שטח בניה מקסימלי ב-% |                               |             |                |                        |                      | קווי בנין* |          |             | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | מספרי מגרשים | לפי התש-ריטלפי התשריט 40+ 150 שטח האזור (שימושים עקריים) |       |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------|----------|----------------------|-------------------------------|-------------|----------------|------------------------|----------------------|------------|----------|-------------|--------------------------|--------------|--|-------|
| סה"כ מס' מס' (קיבולת) | מס' יח"ד במגרש מינימלי (קיבולת) **** | מ' קומות               | מ' קומות | סה"כ                 | כיסוי קרקע (תכנית)            | שטח שדות ** | שמושים עיקריים | מתנות למפלס הכניסה *** | מעל למפלס הכניסה *** | צדדי מ'    | אחורי מ' | קדמי מ'     |                          |              |  |       |
| 5                     | 2                                    | 18.0                   | 6        | 150                  | 50 בקומות קרקע 40 ביתר הקומות | 20          | 130            | 0                      | 150                  | 0          | 3        | לפי התש-ריט | 250                      | 218/1        | מגורים א'  |       |
| 5                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 218/2        |  |       |
| 5                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 218/3        |  |       |
| 5                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 218/4        |  |       |
| 5                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 218/5        |  |       |
| 7                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 219          |  |       |
| 18                    | 2                                    |                        |          | 154                  |                               | 20          | 134            | 0                      | 154                  |            |          |             |                          | 220          |  |       |
| 10                    | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 221          |  |       |
| 13                    | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 222          |  |       |
| 4                     | 4                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | לפי התשריט   |  | 223   |
| 6                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 250          |  | 224   |
| 30                    | 2                                    |                        |          | 158                  |                               | 20          | 138            | 0                      | 158                  |            |          |             |                          |              |  | 225   |
| 24                    | 2                                    |                        |          | 155                  |                               | 20          | 135            | 0                      | 155                  |            |          |             |                          | 226          |  |       |
| 5                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 227          |  |       |
| 7                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 228          |  |       |
| 5                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 250          |  | 229   |
| 42                    | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          |              |  | 230a  |
| 27                    | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          |              |  | 230b  |
| 24                    | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          |              |  | 230c  |
| 11                    | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          |              |  | 231   |
| 5                     | 2                                    |                        |          | 151                  |                               | 20          | 131            | 0                      | 151                  |            |          |             |                          |              |  | 232   |
| 7                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          |              |  | 233/a |
| 13                    | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             | 233/b                    |              |  |       |
| 11                    | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             | 233/c                    |              |  |       |
| 5                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             | 233/d                    |              |  |       |
| 4                     | 2                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             | 233/e                    |              |  |       |
| 4                     | 4                                    |                        |          | 154                  |                               | 20          | 134            | 0                      | 154                  |            |          |             | לפי התשריט               | 316          |  |       |
| 1                     | 1                                    |                        |          | 150                  |                               | 20          | 130            | 0                      | 150                  |            |          |             |                          | 317          |  |       |
| 1                     | 1                                    | 150                    | 20       | 130                  | 0                             | 150         | 402            |                        |                      |            |          |             |                          |              |  |       |
| 1                     | 1                                    | 150                    | 20       | 130                  | 0                             | 150         | 412            |                        |                      |            |          |             |                          |              |  |       |



המשך טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב1992)

| צפיפות מקסימלית            |                                  | גובה בניה מקסימלי **** |           | שטח בניה מקסימלי ב-% |                               |            |                |                       |                      | קווי בנין*  |             |             | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | מספרי מגרשים | שם האזור (שימושים עקריים) |   |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------|----------------------|-------------------------------|------------|----------------|-----------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---|
| סה"כ מס' מס' יח"ד (קיבולת) | מס' יח"ד' במגרש מינימלי (קיבולת) | מ' קומות               | מס' קומות | סה"כ                 | כיסוי קרקע (תכסית)            | שטח שרות   | שמושים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה *** | מעל למפלס הכניסה *** | צדדי מ'     | אחורי מ'    | קדמי מ'     |                          |              |                           |   |
| 7                          | 2                                | 18.0                   | 6         | 150                  | 50 בקומות קרקע 40 ביתר הקומות | 20         | 130            | 0                     | 150                  | 0           | 3           | לפי התש-ריט | 250                      | 413          | מגורים 'א'                |   |
| 4                          | 4                                |                        |           | 156                  |                               | 20         | 136            | 0                     | 156                  |             |             |             |                          | 414          |                           |   |
| 10                         | 2                                |                        |           | 150                  |                               | 20         | 130            | 0                     | 150                  |             |             |             |                          | 250          |                           | 415                                       |
| 10                         | 2                                |                        |           | 152                  |                               | 20         | 132            | 0                     | 152                  |             |             |             |                          |              |                           | 416/a                                     |
| 52                         | 2                                |                        |           | 151                  |                               | 20         | 131            | 0                     | 151                  |             |             |             |                          |              |                           | 416/b                                     |
| 63                         | 2                                |                        |           | 151                  |                               | 20         | 131            | 0                     | 151                  |             |             |             |                          |              |                           | 416/c                                     |
| 20                         | 2                                |                        |           | 150                  |                               | 20         | 130            | 0                     | 150                  |             |             |             |                          |              |                           | 417                                       |
| 6                          | 2                                |                        |           | 152                  |                               | 20         | 132            | 0                     | 152                  |             |             |             |                          |              |                           | 418                                       |
| 23                         | 2                                |                        |           | 150                  |                               | 20         | 130            | 0                     | 150                  |             |             |             |                          |              |                           | 419                                       |
| 13                         | 13                               | 25                     | 8         | 158 + 40             | 50                            | + 20<br>10 | + 138<br>30    | 0                     | 158<br>40+           | לפי התש-ריט | לפי התש-ריט | לפי התש-ריט | לפי התשריט               |              | 420                       | מגורים + מבני ציבור (ה% הקטן מבין השניים) |
| 12                         | 12                               |                        |           | 150 + 40             |                               | + 20<br>10 | + 130<br>30    | 0                     | 150<br>40+           |             |             |             |                          | 421          |                           |   |
| 8                          | 8                                |                        |           | 150 + 40             |                               | + 20<br>10 | + 130<br>30    | 0                     | 150<br>40+           |             |             |             |                          | 422a         |                           |   |
| 7                          | 7                                |                        |           | 150 + 40             |                               | + 20<br>10 | + 130<br>30    | 0                     | 150<br>40+           |             |             |             |                          | 422b         |                           |   |
| 9                          | 9                                |                        |           | 150 + 40             |                               | + 20<br>10 | + 130<br>30    | 0                     | 150<br>40+           |             |             |             |                          | 422c         |                           |   |
| 18                         | 18                               |                        |           | 150 + 40             |                               | + 20<br>10 | + 130<br>30    | 0                     | 150<br>40+           |             |             |             |                          | 423          |                           |   |

**המשרד טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

| צפיפות מקסימלית  | גובה בניה מקסימלי **** |                                    | שטח בניה מקסימלי ב-% |                    |          |                |                       |                      |      | קווי בנין* |      |     | מספרים מגרשים                        | שטח האזור (שימושים עקריים) |
|--|------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|----------|----------------|-----------------------|----------------------|------|------------|------|-----|--------------------------------------|----------------------------|
|  | מ' קומות               | מ' מ' יח"ד' במגרש מינימלי (קיבולת) | סה"כ                 | כיסוי קרקע (תכסית) | שטח שרות | שמושים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה *** | מעל למפלס הכניסה *** | צדדי | אחורי      | קדמי |     |                                      |                            |
| -  | 10.0                   | 3                                  | 85%                  | 40%                | 5%       | 80%            | 5%                    | 80%                  | 3    | 3          | 3    | 400 | 546                                  | בנין ציבור                 |
| תותר בניית שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה. שטח הבניה לא יעלה על 5% משטח המגרש ושולב בתכנית ע"י אדרי' נרף. |                        |                                    |                      |                    |          |                |                       |                      | 0    | 0          | 0    | -   | 539-545<br>547-548<br>550<br>552-559 | שטח ציבורי פתוח            |

**הערות:**

\* קווי בנין  
 יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים במרווחים (קו בנין 0.0 מ'). שטח בנוי של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בניינים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה.  
 יותר קו בנין פחות מ-3.0 מ' במקומות שבהם סומן בתשריט כפחות מ-3.0 מ', כולל קונטור של מבנים קיימים המסומנים ברקע של התשריט.  
 יותר קו בנין 0.0 מ' למרתף לתניה ושטחי שרות. תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע טבעית מקודית. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה הנ"ל.

\*\* שטח שרות  
 תותר העברת אחוזי בניה משטח עיקרי לשטח שרות באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

\*\*\* מפלס הכניסה  
 תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

\*\*\*\* גובה בניה  
 בשום מקרה לא תעלה גובה בנייה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקודית (ראה סעיף 3.3.1.1). מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית (ראה סעיף 3.3.1.1). בנוסף למספר הקומות שצוין בטבלה יותר מרתף לחניה ולשטחי שרות. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה הנ"ל.

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות:

3.3.1.1 גובה בניה:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

יותר הקמת ארובות, מכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.1.2 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בחומרים שאינם עמידים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

3.3.1.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בק"מ לא קטן מ-1:250 הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון להניה, מיקום וצורה של חיבורי השמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש.

חניה בקו אפס צידי ינוקז לכיוון מגרש המבקש.

3.3.2 פיתוח:

3.3.2.1 נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, שאינו באזור מגורים א', ילווה ע"י אדריכל נוף.

3.3.2.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדריים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

### 3.3.2.3 קירות תומכים ומסלעות:

תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 2.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 0.5 מ'. המרווח ישמש לנתיעות.

### 3.3.2.4 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.

## 3.3.3 תשתיות:

### 3.3.3.1 מים:

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

### 3.3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

### 3.3.3.3 ביוב:

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

### 3.3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין 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                 | 2.00 מ'  |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבדדים וכבלים אוויריים | 1.50 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                        | 5.00 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')   | 11.00 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')   | 25.00 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.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ- 3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'  
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'  
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ד. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי 10.0 מ'  
מעמודי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'  
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'  
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ה. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 3.3.3.5 אשפה, פסולת בניה ועודפי עפר:

סידורי טילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 3.3.3.6 תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.

### 3.3.4 הוראות כלליות:

#### 3.3.4.1 חלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכירות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 3.3.4.2 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שאינם מקרקעי ישראל יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

#### 3.3.4.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### 3.3.4.4 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 3.3.4.5 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### 3.3.4.6 היטל השבחה:

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

#### 3.3.4.7 חניה:

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.

#### 3.3.4.8 עתיקות:

הבנייה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

#### 3.3.4.9 מקלטים:

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

#### 3.3.4.10 כיבוי אש:

קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יתקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

#### 3.3.4.11 סידורים לנכים:

יינתן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

הועדה רשאית להודות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל מק ששלול להגרם להם.

לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

4. חתימות:

עורך התכנית:

דסטמונד קפלו  
אדריכל

מגיש התכנית:

תאריך: 20/12/04

הועדה המקומית  
לתיכנון ולבניה  
ל"ב הגליל"

דודית פלג  
מנהל הועדה  
המקומית לתיכנון ולבניה  
ל"ב הגליל"

יום התכנית:

הועדה המקומית  
לתיכנון ולבניה  
ל"ב הגליל"

דביר פלג  
מנהל הועדה  
המקומית לתיכנון ולבניה  
ל"ב הגליל"