

Handwritten signature and date: 7.12.05

תאריך עדכון: 7 בדצמבר 2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: סכנין

הודעה על אישור תכנית מס' 12460
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/ 12460

סכנין דרום מזרח - אזור ג/2

1.2 מקום התכנית:

העיר סכנין - הצד המזרחי:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12460
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.12.05 לאשר את התכנית
העל גדנ"י
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 179 600	צפון: 251 500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19291	-	89,85,84,81
19321	.152,151,129	,170,156,153,150-148,128,127,109,107,267
19322	,104-90,86-83,71-54,49,48,45-13,3,168,164,174-169,178,179,184,258-187	,165,142,105,89,87,82,77,75-72,47,260,259,186,185,183

1.3 שטח התכנית:

114.94 דונם (מידדה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד.580, נצרת עילית 17105 טל. 04-6558211 פקס. 04-6560521 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: דטמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ד.ג. משגב 20180 טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

1.5 יחוס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התכנית תואמת.
- ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת.
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי.
- תכנית האב - התכנית תואמת.

תכניות מפורטות מקומיות - התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/668 שבתוקף, לתכנית ג/7574 שבתוקף, לתכנית ג/6671 שבתוקף ולתכנית ג/8633 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 12 עמודים - מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- 1.6.3 נספח תנועה - מנחה בלבד.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
26/03/01	הכנה
28 בנובמבר 2003	עדכון 1
25 באפריל 2004	עדכון 2
17 באוגוסט 2004	עדכון 3
7 בדצמבר 2005	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע אלכסוניים בכתום ואפור
- שטח צבוע בחום תחום חום כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק תחום חום כהה
- שטח צבוע ירוק בהיר תחום ירוק כהה
- שטח צבוע סגול
- שטח צבוע אלכסוניים אדומים
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין
- שטח צבוע בפסים ירוקים
- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- מגורים א'
- אזור מסחרי/מגורים
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- אזור ספורט
- שטח פרטי פתוח
- אזור תעשייה ומלאכה זעירה
- שטח חניה
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- דרך משולבת להולכי רגל/רכיבים
- שטח חקלאי
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת

- מספר באלפסה
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר ברבע צדדי של עיגול
- מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מספר בן חמש ספרות
- קו ירוק מרוסק
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- קו שחור
- שטח עם קווים אלכסוניים אדומים
- מספר תכנית קיימת
- מספר דרך
- קו בניין בצד הדרך
- רוחב דרך
- גבול גוש
- מספר גוש
- גבול חלקה קיימת
- מספר חלקה קיימת
- גבול מגרש מוצע
- שטח דרך מאורת לביטול

1.10 **טבלת שטחים:**

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (ד')*	יעוד	%	שטח (ד')*	יעוד
41.51	47.69	מגורים א'	86.25	99.08	שטח חקלאי
19.36	22.24	אזור מסחר/מגורים	0.14	0.16	אזור מגורים א'
1.40	1.61	שטח למבני ציבור	-	-	-
2.38	2.73	שטח ציבורי פתוח	0.01	0.01	שטח ציבורי פתוח
8.39	9.64	דרך קיימת או מאושרת	13.60	15.63	דרך קיימת או מאושרת
14.15	16.26	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	-	-	-
1.11	1.27	דרך משולבת להולכי רגל/רכבים קיימת	-	-	-
7.66	8.80	דרך משולבת להולכי רגל/רכבים מוצעת	-	-	-
3.43	3.94	אזור ספורט	-	-	-
0.61	0.70	שטח חניה	-	-	-
100%	*114.88	סה"כ	100%;	*114.88	סה"כ

* שטח בדונם - מדידה גרפית ממוחשבת

2. **מטרת התכנית ועיקר הוראות התכנית**

2.1 **מטרות התכנית:**

- 2.1.1 לינד שטחים למגורים (קיבולת 650 יח"ד), מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.1.2 לתכנן תשתית כולל דרכים ודרכים משולבות לפיתוח שכונה בשטח התכנית.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית:**

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים ומסחר/מגורים.
- 2.2.2 קביעת התכליות לכל ייעודי הקרקע.
- 2.2.3 קביעת קיבולת בניה.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יחידות דיוך
מגורים	כ - 104000 מ"ר (קיבולת)	כ- 650 יח"ד (קיבולת)
מסחר	כ- 9000 מ"ר (קיבולת)	-
ספורט	כ- 3000 מ"ר (קיבולת)	-
מבני ציבור	כ- 2600 מ"ר (קיבולת)	-

3. הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו אלא לאחר הסדרת נושא איחוד וחלוקה במסגרת תכנית נפרדת שבסמכות הועדה המקומית. 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 וזימום 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:

- פעוטונים.
- 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 מטריד אחת לשנייה.

3.1.2 אזור מסחרי/מגורים:

תכליות מותרות וסייגים באזור מסחרי/מגורים :

- בתי מגורים.
- חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים.
- משרדים.
- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וזימום וחדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.

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

3.1.3 אזור ספורט:

השטח מיועד לבניית מתקני ספורט (כגון: בריכות שחייה, מגרשי ספורט, חדרי קושר והתעמלות), שטחים נלווים (כגון: מסעדה, קיוסק, חנות ציוד ספורט, מלתחנות), שטחי שירות (כגון: חדרי מכונות ומחסנים) ופיתוח סביבתי כולל חנייה, שבילים וגינון.

3.1.4 שטח לבניית ציבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- מבני דת.
- מוסדות חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- דרכי גישה, שבילים, חנייה ופיתוח סביבתי.

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

3.1.5 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.

3.1.6 שטח לדרכים:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחנייה. 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 אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.7 שטח לדרכים משולבות:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחנייה. 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 אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.8 שטח חנייה:

ישמש לחנייה של רכבים פרטיים ואוטובוסים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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)**

שם האזור (שימושים עקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר) **	קווי בנין *			שטח בניה מקסימלי ב-%						צפיפות מקסימלית			
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס הכניסה ***	מתחת למפלס הכניסה ***	שמושים עיקריים	שטח שרות	כיסוי קרקע (תכנית)	סה"כ				
מגורים א'	250	3	3	0	150	0	130	20	50	150	6 + מרתף	18.0	2	475
מסחר/ מגורים	250	3 או 5 (לפי החש-ד"ס)	3	0	150	0	130	20	50	150	6 + מרתף	18.0	2	175
אזור ספורט	1000	1	3	3	80	0	75	5	50	80	3 + מרתף	10.5	-	-
בנין ציבור	400	3	3	3	80	0	80	5	40	85	3 + מרתף	10.0	-	-
שטח ציבורי פתוח	-	0	0	0										
זדכים וחניה	אסורת בניה													

הערות:

* קווי בנין

קווי בנין יהיו לפי טבלה זו אלא אם טומן אחרת בתשרי התכנית.

יותר הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים במרווחים (קו בנין 0.0 מ'), שטח בנין של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש מהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קידות בניינים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקו אל תוך מגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. יותר קו בנין 0.0 מ' למרתף לחניה ושטחי שרות. תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע טבעית מקורית. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה הנ"ל.

במקרים מיוחדים יותרו מגרשים קטנים מ-250 מ"ר (אלא לא פחות מ-180 מ"ר) באישור מיוחד של הועדה המקומית. * * * * * מגרש מינימלי

יותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שטה"כ אחוזי הבניה נשמר. * * * * * מפלס הכניסה

גובה בניה בשום מקרה לא תעלה גובה בנייה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 3.3.1.1). מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה 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. * * * * * גובה בנייה

יותר יח"ד 1 במגרש קטן מ-250 מ"ר 2- יח"ד בכל מגרש בין 250 ל-299 מ"ר, יותרו 3 יח"ד למגרש בשטח 300 מ"ר ויותר. * * * * * מספר יח"ד
נוספת לכל 100 מ"ר בשטח מגרש מעל 300 מ"ר (10 יח"ד/דונם באזור מגורים א' ו-8 יח"ד/דונם באזור מסחר/מגורים א' ו-12

3.3 הוראות נוספות:

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 ארזבות, מיכלי 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 בפז, אסבסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. 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 וחזתים בק"מ לא קטן מ-1:250: הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חזרות, קירות תומכים, מטלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוח מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים - הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית.

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

3.3.1.4 קו בנין 0.0 מ':

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש.
- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכך יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מ'.
- מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או לפחות 0.8 מ' מהגבול.
- גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.
- מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.
- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא עם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 פיתוח:

3.3.2.1 נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, שאינו באזור מגורים א', ילווה ע"י אדריכל נוף ויכלול תכנון של שיקום נוף לביצוע כחלק בלתי נפרד מכל עבודה בשטח.

3.3.2.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת זרדור בולדריים, פסולת ועודפי עפר מזוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפרושיקום נוף לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

3.3.2.3 קירות תומכים ומסלעות:

תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/זציבה בסלע יציבה מקבילים, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'.

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 שלטיים 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. תכנית הניקוז הכוללת תתייחס להחזרת מי הנגר לקרקע והתכנון יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

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 300מ')	11.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500מ')	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 לאזור קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- ג. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפוזת 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 שתפוזת 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.3.5 אשפת, פסולת בניה ועודפי עפר:

סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפזי 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 לסלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.

3.3.4 הוראות כלליות:

3.3.4.1 חלוקה:

הועדה מקומית תכין תכנית איחוד וחלוקה בסמכותה.

3.3.4.2 הפקעות:

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

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.

3.3.4.3 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 קרי 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.

3.3.4.4 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מיס, ניקוח וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.3.4.5 היטל השבחה:

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

3.3.4.6 חניה:

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

3.3.4.7 עתיקות:

הבנייה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

3.3.4.8 מקלטים:

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

3.3.4.9 כיבוי אש:

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

3.3.4.10 סידורים לנכים:

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

3.3.4.11 עצים קיימים, נטיעת עצים ושמירתם:

בשטחים ציבוריים העצים הקיימים ישמרו, ינתקו או יכרתו על פי "תכנית פיתוח-נוף לשימור צמחייה", לפי הנחיות מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת הגינון של העירייה. כל בקשה להיתר בניה תפרט התייחסות המבקש לשמירה על עצים קיימים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיזים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

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

3.3.4.12 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוח ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים לוברת דרך מגרשים שכנים, לא יינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אזורי ביצוע העבודה הנדרשת.

3.3.4.13 מיגון אקוסטי לאורך דרך מס' 805:

המיגון האקוסטי יתוכנן וימומן ע"י היזם ולמע"צ אין נגיעה לנושא.

3.3.4.14 צומת דרך מס' 805 ודרך מס' 35:

לא יותר חיבור ישיר בין דרך מס' 35 לדרך מס' 805 אלא לדרך שירות כדוגמת הפתרון בנספח תנועה של תכנית זו.

4. חתימות:

עורך התכנית:

דסמונד קפלן
אדריכל

תאריך:

27/12/05

מגיש התכנית:

דוד בן ציון
מתומם הנדסה
הנדסה המקומית לתכנון ולבניה
ע"ב תלמידי

תאריך:

יום התכנית:

דוד בן ציון
מתומם הנדסה
הנדסה המקומית לתכנון ולבניה
ע"ב תלמידי

תאריך: