

2006672

תאריך עדכון: 26 ביולי 2005

Handwritten signature and date: 20.6.2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: סכנין

הודעה על אישור תכנית מס' 12051
מורטמה בילדסט הפרסומים נוט
5563
9.8.06 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 12051
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.2.06 לאשר את התכנית
המצל גזון
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/ 12051

סכנין דרום מזרח - אזור ג/1

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1.2 מקום התכנית:

העיר סכנין - הצד המזרחי:

נ.צ. מרכזי:	מזרח:	179 700	צפון:	251 400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
19291	-	89		
19322	,162-143 ,141-106 ,88 ,81-78 ,76 ,73 263 ,262 ,261 ,182-180 ,177-175	,163 ,142 ,105 ,89 ,87 ,82 ,77 ,75 ,74 ,72 260 ,259 ,186 ,185 ,183 ,166 ,165		
19323	-	133		

1.3 שטח התכנית:

75.39 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

יזם 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, ד.נ. משגב 20180 טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התכנית תואמת.

ת.מ.מ. 2 - התכנית ונואמת. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי.

תכנית האב - התכנית תואמת.

תכניות מפורטות מקומיות - אין 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 15 עמודים - מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקו"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- 1.6.3 טבלאות איזון - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
20 ביולי 2000	הכנה
20 במרס 2001	עדכון 1
28 בנובמבר 2003	עדכון 2
08 ביוני 2004	עדכון 3
18 באוגוסט 2004	עדכון 4
26 ביולי 2005	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע בחום תחום תום כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום
- לסירוגין
- שטח צבוע בפסים ירוקים
- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- מספר באליפסה
- 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
- מספר בעיגול שחור
- קו אדום מרוסק
- שטח צבוע קווים שחורים אלכסוניים
- מגורים א'
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- דרך משולבת להולכי רגל/רכבים
- שטח חקלאי
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת
- מספר תכנית קיימת
- מספר דרך
- קו בניין בצד הדרך
- רוחב דרך
- גבול גוש
- מספר גוש
- גבול חלקה קיימת
- מספר חלקה קיימת
- גבול מגרש מוצע
- מספר מגרש מוצע
- קו בניין
- זכות מעבר

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (ד')*	יעוד	%	שטח (ד')*	יעוד
64.41	48.56	מגורים א'	89.96	67.82	שטח חקלאי
2.65	2.00	שטח למבני ציבור	-	-	-
3.24	2.44	דרך קיימת או מאושרת	10.04	7.57	דרך קיימת או מאושרת
18.05	13.61	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	-	-	-
4.79	3.61	דרך משולבת להולכי רגל/רכבים	-	-	-
6.86	5.17	שטח ציבורי פתוח	-	-	-
100	*75.39	סה"כ	100	*75.39	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- 450 יח"ד), מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.1.2 לתכנן תשתית כולל דרכים ודוכים 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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מסמ יחידות דיור
מגורים	כ- 109000 מ"ד (קיבולת)	כ- 450 יח"ד (קיבולת)
מבני ציבור	כ- 2000 מ"ד (קיבולת)	-

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.

כתנאי 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 שטח לבניני 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.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ומתקני צל בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש. כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולכו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.4 שטח לדרכים:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה כתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.5 שטח לדרכים משולבות:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחינה. אסורה כל בניה בתחום הזרך המשולבת פרט למתקני דרך, מתקני צל ואלמנטים של פיתוח נופי. כל הפיתוח בשטח דרכים משולבות ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי נוף ומאפשרת ע"י הועדה המקומית.

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

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

צפיפות מקסימלית		גובה בניה מקסימלי ****		שטח בניה מקסימלי ב-%						קווי בנין*			מספרי מגרשים	שם האזור (שימושים עקריים)	
סה"כ מס' 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' מ'	אחורי מ' מ'	קדמי מ' מ'			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
5	2	18.0	6	153	50	20	130	0	150	3	3	3	250	73	מגורים 'א'
42	2			153	בקומת קרקע 40	20	130	0	150	או 0 לפי תשריט		או 5 בדרך ראשית לפי תשריט		74א'	
5	2			153	ביתר הקומות	20	130	0	150					74ב'	
1	1			157		20	130	0	150				לפי התשריט	76	
2	2			155		20	130	0	150				התשריט	77	
9	2			150		20	130	0	150				250	78	
4	4			150		20	130	0	150				לפי התשריט	79	
3	3			150		20	130	0	150					80	
3	3			150		20	130	0	150					81	
2	2			156		20	130	0	150					87	
5	2			155		20	130	0	150				250	105	
4	4			153		20	130	0	150				לפי התשריט	106/1	
8	2			152		20	130	0	150				250	106/2	
4	4			158		20	130	0	150				לפי התשריט	107	
6	2			150		20	130	0	150				250	108	
2	2			150		20	130	0	150				לפי התשריט	109/1	
3	3			150		20	130	0	150					109/2	
3	3			150		20	130	0	150					109/3	
4	4			150		20	130	0	150					109/4	
4	4			150		20	130	0	150					109/5	
2	2			150		20	130	0	150					109/6	
3	3			150		20	130	0	150				לפי התשריט	110	
4	4			153		20	130	0	150					111	
12	2			150		20	130	0	150				250	112	
7	2			150		20	130	0	150					113	
10	2			150		20	130	0	150					114	
12	4			151		20	130	0	150					115	
5	5			156		20	130	0	150				לפי התשריט	116	

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

צפיפות מקסימלית		גובה בניה מקסימלי ****		שטח בניה מקסימלי כ- %						קווי בנין*			מגרש מוגדל מינימלי (במ"ר)	מגרשים	שם האזור (שימושים עקריים)
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' מ'	אתרי מ' מ'	קדמי מ' מ'			
5	2	18.0	6	156	50 בקומות 40 קרקע ביתר הקומות	20	130	0	150	3 או 0 לפי תשריט 20	3	3 או 5 בדרך ראשית לפי תשריט	250	117	מגורים א'
2	4			160		20	130	0	150				לפי התשריט	118	
9	2			150		20	130	0	150				250	119	
1	1			150		20	130	0	150				לפי התשריט	120	
4	4			156		20	130	0	150					121	
4	4			157		20	130	0	150				לפי התשריט	122/1	
3	3			156		20	130	0	150				לפי התשריט	122/2	
3	3			152		20	130	0	150				לפי התשריט	123	
4	4			155		20	130	0	150					124	
6	2			150		20	130	0	150				250	125	
11	2			154		20	130	0	150					126	
2	2			159		20	130	0	150				לפי התשריט	127	
2	2			150		20	130	0	150					129	
2	2			154		20	130	0	150					130	
2	2			150		20	130	0	150					131	
3	3			156		20	130	0	150					132	
2	2			150		20	130	0	150					133	
2	2			155		20	130	0	150					135	
3	3			153		20	130	0	150					136	
7	2			150		20	130	0	150				250	137	
2	2	150	20	130	0	150	לפי התשריט	138							
8	2	150	20	130	0	150	250	139							
2	2	150	20	130	0	150	לפי התשריט	141							
4	4	153	20	130	0	150		143							

**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)	מספרים מגרשים	שם האזור (שימושים עקריים)		
סה"כ מס' יח"ד (קבולת)	מס' יח"ד במגרש מינימלי (קבולת) *****	מ' קומות	מ' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטח שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	צדדי פ'	אחורי פ'				קדמי פ'	
2	2	18.0	6	154	50 בקומת קרקע 40 ביתר הקומות	20	130	0	150	3 או 0 לפי תשריט	3	3 או 5 בדרך ראשית לפי תשריט	לפי התשריט	144	מגורים א'	
1	1			150		20	130	0	150					145		
1	1			156		20	130	0	150					146		
2	2			162		20	130	0	150					147		
4	2			152		20	130	0	150					250		148
1	1			159		20	130	0	150					לפי התשריט		149
4	4			150		20	130	0	150					150		
3	3			150		20	130	0	150					153/1		
3	3			150		20	130	0	150					153/2		
1	1			150		20	130	0	150					154		
2	2			150		20	130	0	150					155		
5	2			150		20	130	0	150					250		156
3	3			150		20	130	0	150					לפי התשריט		158
3	3			150		20	130	0	150					159		
23	2			152		20	130	0	150					250		160
5	2			150		20	130	0	150					א161		
22	2			150		20	130	0	150					ב161		
13	2			150		20	130	0	150					ג161		
40	2			157		20	130	0	150					162		
23	2			150		20	130	0	150					163		
4	4			150		20	130	0	150					לפי התשריט		175/1
3	3			150		20	130	0	150					175/2		
3	3			150		20	130	0	150					175/3		
2	2			152		20	130	0	150					177		
2	2			151		20	130	0	150					180		
2	2			150		20	130	0	150					181		
3	3			150		20	130	0	150					182		
2	2			152		20	130	0	150					186		

**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	שם האזור (שימושים עקריים)	
	סה"כ מס' יח"ד (קיבולת)	מס' יח"ד במגרש מינימלי (קיבולת) *****	מ' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטח שרות	שמושים עיקריים	מתחם למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'				
-			10.0	3	85	40	5	80	0	80	3	3	3	400	201	בנין ציבור
תותר בניית שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחזרי טרנספורמציה. שטח הבניה לא יעלה על 5% משטח המגרש וישולב בתכנית ע"י אדרי נוף.											0	0	0	-	210-217	שטח ציבורי פתוח
אסורת בניה															231-239 251,252	דרכים ודרכים משולבות

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 בסבלה. במקרה של קירות בנויים 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 המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה.
 יותר קו בנין פחות מ-3.0 מ' במקומות שבהם טומן בהשריט כפחות מ-3.0 מ', כולל קונטנר של מבנים קיימים המסומנים ברקע של התשריט.
 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 בסבלה 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 ממפלס 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 מקורית (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 בסבלה יותר מרתף לחניה ולשטחי שרות. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבניה המותר בסבלה הנ"ל.

***** מספר יח"ד

במקרים של חלוקה משנה של מגרשים יותרו 2 יח"ד במגרש עם שטח בין 250 ל-299 מ"ר. יותרו 3 יח"ד למגרש בשטח 300 מ"ר ויחידה נוספת לכל 100 מ"ד בשטח מגרש מעל 300 מ"ר (10 יח"ד/דונם).

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 ארובות, 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 תומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בפת, 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 ותחכים 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 שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית.

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

חניה בקו אפס צידי ינוקז לכיוון מגרש המבקש.

3.3.1.4 קו בנין 0.0מ':

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

- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0מ' ל-3.0מ' מגבול המגרש.
- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0מ' ל-3.0מ' מגבול מגרש שכן 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 1.2מ'.
- מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8מ' לאורך גבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או לפחות 0.8מ' 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 נופ:

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

3.3.2.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרזור בולדריס, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפרושיקום נופי 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/חציבה 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 שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.

3.3.3.1 מיים:

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 קוי 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3.3.3.5 אשפה, פסולת בניה ועודפי עפר:

סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויטומן כהיתר 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 הזכויות.
- 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:

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 והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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 קוי 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 בתמום 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.

3.3.4.12 נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות 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 נזק שעלול 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.

3.3.4.13 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז 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 עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

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

4. חתימות:

08/06/06	תאריך:	 דסמונד ספילן אדריכל דודן פיוצ'ה מתגורר הודעה דעות המקומית למען ולבנה על הגלוי	עורך התכנית:
	תאריך:	יחידה רשמית לתכנון ולבנה יעב הגלילי דודן פיוצ'ה מתגורר הודעה דעות המקומית למען ולבנה על הגלוי	מגיש התכנית:
	תאריך:	דודן פיוצ'ה מתגורר הודעה דעות המקומית למען ולבנה על הגלוי יחידה רשמית לתכנון ולבנה יעב הגלילי	יום התכנית:

بلدية صنفين - قسم البناء
 مديرية عمارة
 מחלקת הנדסה
 التاريخ: 08/06/06
 التوقيع: