

מבא"ת 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון יעדה מחוזית
01.04.2012
ג' ד' א' ב' ג'
נצרת עילית

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
"לב הגליל"
2012
ב ת ק ב

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16915

תכנית מפורטת לשינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב', ש.צ.פ, מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים ודרכים.

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16915
התקנה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.02.2012 לאשר את התכנית
מנהל מינועול תכנון
יו"ר ועדה מחוזית

מחוז
מחוז הצפון
ועדה מקומית לב הגליל
ועדה מקומית – משגב -
מרחב תכנון מקומי
תכנית מפורטת
סוג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 16915
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6463
מיום 22/05/2012

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת לשינוי יעוד מחקלאי למגורים ב', ש.צ.פ., בנייני ציבור ומתקנים הנדסיים משולב, וזאת כדי לאפשר חוקיות למבנים קיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' ג/16915

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת לשינוי יעוד משטח חקלאי
למגורים ב', ש.צ.פ, מבנים ומוסדות ציבור
ומתקנים הנדסיים ודרכים

40610 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מילוי תנאי תוקף

מהדורה 2 במילוי תנאי תוקף

20.02.2012

מספר מהדורה

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מפורטת

• ללא איחוד וחלוקה .

• כן

• לא

• ועדה מחוזית – נצרת עילית -

ל"ר

תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי לב הגליל ומשגב

228400	קואורדינטה X
751400	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בדרום סכנין**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית סכניןהתייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

סכנין	יישוב
דרום סכנין	שכונה
ל"ר	רחוב
ל"ר	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19316	• מוסדר	• חלק מהגוש	64	59,60,61,63,65,66,77,78,79
19288	• מוסדר	• חלק מהגוש	31,33,34,35,36	25,28,30,32,37,42,48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ועדה מקומית – משגב -

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/11/1997	4590 עמ' 707	תכנית זו כפופה לתכנית 9169/ג	• כפיפות	9169/ג
30/11/2004	5347 עמ' 688	תכנית זו כפופה לתכנית 12906/ג	• כפיפות	12906/ג
30/04/1992	3999 עמ' 2993	תכנית זו גוברת על תכנית 668/ג	• שינוי	668/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
ל"ר		גנאים פאלח	20.02.2012	ל"ר	24	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
ל"ר		גנאים פאלח	20.02.2012	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התכנית
ל"ר		יאסין תמים	20.02.2012	4	ל"ר	1:500	• מנחה	נספח תחבורה וחותכים
ל"ר		רפי חלוי	20.02.2012	ל"ר	11	ל"ר	• מחייב	נספח ניקוז
ל"ר		בלשה-ילון	20.02.2012	1	ל"ר	ל"ר	• מחייב	נספח ביוב

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חקרה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
לי"ר	lvhagali@zahav.net.il	046746749	לי"ר	046746742	סכנין מיקוד 80 ת.ת. 20173	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יעדה מקומית לתכנון ובנייה - לב חגליל -	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	טלפון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
דוא"ל								
lvhagali@zahav.net.il	046746749	לי"ר	לי"ר	046746742	סכנין מיקוד 80 ת.ת. 20173	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	טלפון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
דוא"ל								
לי"ר		//	//	//	לי"ר	מ.מ. ומרטיים	לי"ר	• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	טלפון	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
דוא"ל									
gfaleh@zahav.net.il	046743466	0505285228	0522477193	046743466	2386 ת.ת. 20173	לי"ר	גנאים פאלח	מהנדס אזרחי	• מתכנן
לי"ר	046748008	0522477193	0522477193	046748008	סכנין מיקוד 9178 ת.ת. 20173	לי"ר	אבו סאחא	מודד מוטמז	• מודד
לי"ר	046745752	0505325715	0505325715	046745752	עראבה מיקוד 68 ת.ת. 24945	לי"ר	יאסין תמים	מתכנן תחבורה	• מהנדס תחבורה
לי"ר	048603601	לי"ר	לי"ר	048603600	חיפה - העצמאות 31 ת.ת. 33600	לי"ר	בלשה-ילון	מתכנן סביבה	• מהנדס סביבה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	בהתאם למגורים א' בתכנית מאושרות

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

השלמת שכונת מגורים בדרום סכנין .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1- שינוי יעוד מחקלאי למגורים ב', ש.צ.פ, מבנים ומוסדות ציבור ומתקניי הנדסיים ודרכים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"ב שטח התוכנית – דונם	40.610 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	31614 מ"ר		30472 מ"ר	1142 מ"ר	מ"ר	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי)
	120 ית"ד		112 יח"ד	8 יח"ד	מס' יח"ד	
	2900 מ"ר		2900	00	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור ומתקניי הנדסיים (שטח בניה עיקרי)
			00	00	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		102-105	מגורים ב'
		210 , 201-205	דרכים
		90,91	ש.צ.פ
		402	מבנים ומוסדות ציבור ומתקני הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים
 א. בהתאם לתכליות בתכניות ג/ 9169 ו ג/12906 מאושרות עבור מגורים א'

4.1.2 הוראות

4.2 ש.צ.פ

4.2.1 שימושים
 ישמש לבניית מתקני משחקים לילדים, בתי שימוש ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, ככרות וגניי ציבוריים ונטיעות.

4.2.2 הוראות

4.3 מבניים ומוסדות ציבור ומתקני הנדסיים

4.3.1 שימושים
 ישמש לבניית מגדל לאגירת מים (בריכת מים) לצורכי העיריה, מחסניי לצורכי העיריה לאחסון צנרת ואבזרים למערכת המים, טיפות חלב וגני ילדים.

4.3.2 הוראות
 המגדל לאגירת מים (בריכת מים) יהיה מאגר סגור.

4.4

4.4.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	מס' הא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבץ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מפל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שטח						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
	102-105		בהתאם לתכנית מאושרות ג/ 9169 ו ג/ 12906						120	5		בהתאם לתכנית מאושרות ג/ 9169 *				
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	402	2900	2900	1160	00	00	140%	//	//	10	2	//	5	5	5	
שצ"פ	90,91	2000	00	100	00	00	5%	//	//	4	1	//	4	4	4	

* קו הבנין למבנים הקיימים בהתאם לסעיף מבנים קיימים .

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

- א. 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.
- ב. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשכונה לרבות פריצת דרכים, עבודות חפירה וכו' יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD – F1 ו- B-F כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב, הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות השדרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.
- ג. לא יינתנו היתרי בנייה לבתים חדשים עפ"י התכנית המוצעת אלא לאחר השלמת עבודות הביוב האמורות בסעיף א' דלעיל (שידוג קווים AD – F1 ו- B-F)
- ד. בטרם תיתן הועדה המקומית היתרי בנייה לבתים חדשים עפ"י התכנית המוצעת תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי הביוב ראשיים בשכונה הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד איכלוס הבתים הנ"ל.
- ה. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב, אישור להנחת קווי ביוב בתחום התבנית המפורטת יהיה בסמכות הועדה המקומית.
- ו. לא יינתנו היתרי בניה ופיתוח בגבולות שטח שיפוט מועצה אזורית משגב ללא קבלת אישור השר לשינויים בגבולות השיפוט.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה לבריכת המים פירוט האמצעיים למניעת אסון בעת פריצת המאגר ולשימוש בחומרים מסוכנים ובדלקים, וכן האמצעים להפחתת מפגעי רעש, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ח. תנאי למתן היתרי בנייה ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור.
- ט. 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.

6.2 הוראות בנושא מים

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

6.3 ביוב וניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. וחיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3.1 תכנון מערכות ניקוז**6.3.1.1 קריטריונים לתכנון הניקוז**

1. ספיקות התבן עפ"י תקופת חזרה 1:5 שנים לתכנון ניקוז הנגר המקומי בשטח התכנית.
2. בתחום התכנית מוצע להתבסס על ניקוז פתוח לאורך הרחובות, ללא קווי ניקוז תת-קרקעיים, במידת האפשר.
- יש לתכנן את הרחובות והשבילים כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי המגורים או למבנים אחרים, שיהיו גבוהים ממפלס הכביש או השביל.
3. תכנון הפיתוח יהיה עפ"י ההנחיות האחרונות של משרד השיכון לתכנון עירוני משמר נגר. תכנון עפ"י ההנחיות המפורטות במדריך לתכנון של משרד השיכון יבטיח ספיקות נגר מקסימאליות קטנות יחסית לתכנון עירוני קונבנציונאלי. קביעת ספיקות תכן עפ"י ספיקות

השיא הצפוי בתקופת חזרה של 5:1 שנים ובדיקת המערכת והמוצאים לתקופת חזרה 20:1 שנה יהיו מספקים. הספיקות המקסימלית הצפויות בתקופת התכן יהיו קטנות יותר בתנאי שהתכנון והבינוי יהיו עפ"י ההנחיות.

6.3.1.2 תכנית הניקוז

ניקוז הנגר יהיה לאורך הדרכים המתוכננות. הדרכים יתוכננו בשיפוע רציף בהתאם לכיוון הזרימה המסומן בתנוחה המצורפת. אגנים 1 ו-2 יתנקזו לאורך כביש מס' 99 בזרימה חופשית או באמצעות קו ניקוז תת קרקעי, בהתאם לתכנון הכביש בתכנית ג/12735 (במידה ולא יבוצע כביש 99, יתנקזו אגנים 1 ו-2 בהתאם לטופוגרפיה הקיימת – אגן 1 יתנקז לאגן 5 ואגן 2 יתנקז לאגן 3). אגן 3 יתנקז מזרחה בהתאם לטופוגרפיה לכיוון נחל אצפא. אגן 4 המיועד לפיתוח, יתנקז לאורך דרך 67 וממנה לקו ניקוז קיים במורד. אגן 5 המיועד לפיתוח יתנקז לאורך דרך 67 מזרחה (קטע זה של דרך 76 לא קיים ונמצא מחוץ לגבולות התכנית).

דגשים חשובים לתכנית הניקוז :

מוצא הניקוז המתוכנן של אגן 5 הוא לאורך דרך מתוכננת מספר 67 לכיוון מזרח, דרך 76 בקטע זה לא קיימת ונמצאת מחוץ לגבולות התכנית, עד לסלילת קטע דרך זה, ניתן להסדיר מוצא ניקוז באחד השבילים המובילים צפונה, לעבר הכביש הראשי של סכנין. ללא הסדרת מוצא ניקוז, עלולות להחריף בעיות הניקוז הקיימות במורד שטח התכנית מצפון. במידה ולא יבוצע כביש 99 (פיתוח כביש 99 תלוי בתכנית אחרת), אגנים 1 ו-2 יתנקזו לתחום התכנית, תוספת הנגר לא תהיה משמעותית, כיוון שאגנים 1 ו-2 קטנים ומצויים בשטח פתוח.

6.3.1.3 שימור נגר ואיכות נגר

השיעור הגבוה של השטחים הפתוחים מכלל השטח הבנוי מאפשר חלחול מסויים של נגר לקרקע, למרות השיפועים התלולים. מוצע ליעד, במידת האפשר, את השטחים הפתוחים כשטחי איגום פוטנציאלי, באזורים נמוכים. ולתבן שטחים ירוקים ורצועות ירוקות לאורך הדרכים במידת האפשר במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב. בין היתר מוצע לשקול :- משטחי חניה " ירוקים " או במצע טוף שיקטינו את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא, אזורים ירוקים פתוחים מונמכים והכוונת המרזבים של המבנים לשטחים פתוחים.

6.3.2 סיכום

א. תחומי ההתנקזות של התכנית להלן קטנים ומקומיים (סה"כ כ- 0.068 קמ"ר). הבינוי בהתאם לתכנית, לא צפוי ליצור בעיות חדשות במערכת הניקוז התת-קרקעית של סכנין או בנחל חילוון.
ב. הניקוז בתחום התכנית יהיה לאורך הדרכים המתוכננות. מוצע לא להתקין קווי ניקוז תת קרקעיים.
ג. על מנת לא להחריף בעיות ניקוז מקומיות בבתי מגורים במורד אגן 5, נדרשת סלילת דרך 67 בקטע המזרחי, או הסדרת הניקוז במורד אגן 5 לאורך השבילים בין בתי המגורים.

6.4	הוראות בנושא חשמל
------------	--------------------------

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :-
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנבי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :-

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופיים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אווירים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עיליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת - קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

6.5	פינויים
------------	----------------

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 .

6.6	איחוד וחלוקה
------------	---------------------

התכנית מאפשרת חלוקה לפי גודל מגרש מינימאלי .
תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121 , 122) .

6.7	הפקעות
------------	---------------

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל .

6.8	מבניים קיימים
------------	----------------------

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :-
א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית .
ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .
ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר .
ד. תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית .

6.9	מבנים להריסה
------------	---------------------

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

6.10	היטל השבחה
-------------	-------------------

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
עמוד 13 מתוך 24
20.02.2012

6.11	חניה
-------------	-------------

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

6.12	אתר עתיקות מוכרז
-------------	-------------------------

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז , תתואם ותכוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות , התשל"ח – 1978 . היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בכינוי 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% .

6.13	הוראות בניה למקלטים
-------------	----------------------------

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

6.14	שרותי כבאות
-------------	--------------------

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

6.15	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
-------------	------------------------------------

קבלת היתר בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

6.16 רישום

בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה

6.17 . נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש . מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי תהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר , כגון , חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים , חמרי סלילה חדירים , מניעת רצף שטחים אטימים וכו' .

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 .

6.18 | חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.07 ועדכניהם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	אישור תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שבמסגרתה יקבעו גבולות המגרשים תוך ראייה כוללת מקצועית ושמאית. **	שלב ראשון
	הוצאת היתרי בנייה כחוק.	שלב שני

** דרך עורקית עירונית ותאי שטח מס' 90, 91 ו-402 יהיו מחוץ למתחם האיחוד וחלוקה.

7.2 מימוש התוכנית



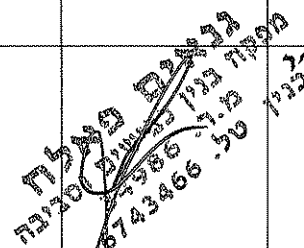
זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/01/12		ל"ר	ל"ר	ועדה מקומית לב הגליל	מגיש התוכנית
20/01/12		ל"ר	ל"ר	ועדה מקומית לב הגליל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20/01/12		ל"ר	ל"ר	מ.מ.י ופרטיים	בעלי עניין בקרקע
20/01/12		ל"ר	56292188	גנאים פאלח	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חוקמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		לא
		האם התוכנית גובלת כמחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה תוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		לא
		• שמירת מקומות קדושים		לא
		• בתי קברות		לא
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		לא
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		לא
		האם נוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		לא
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		לא
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	כן	
	1.1	שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	כן		
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, תץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	כן		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה ותותמת ⁽³⁾ .	כן		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)	כן		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן		
	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	לא	
	טבסיס נוספים ⁽⁴⁾	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	לא	
פרק 14		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן		

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה גנאים פאלח (שם), מס' תעודת זהות 056292188 מצהיר בזאת כדלקמן:


1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16915 ששמה שינוי יעוד מחקלאי למגורים ב' . ש.צ.פ, מתקניים הנדסיים ודרכים (להלאן " התכנית ")
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 34986 .
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

גנאים פאלח
 מפקח בנין בנישים וסביבה
 סכנין טל 04-6743486
 חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ יאסין תמים _____,
 מס' תעודת זהות _____ 55791263 _____,
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16915 _____ ששמה שינוי יעוד מחקלאי למגורים ב' וכו' (להלן – ה"תוכנית"). דרום סכנין
2. אני מומחה לתחום הנדסת תחבורה _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ טכנין _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ 46005 _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ תחבורה ומדידה _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ תחבורתיים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 תמים יאסין
 מנהלס החברה תמלח וכו' סניס
 רשיון מס' 20995
 מנהלס גיוודס ומודד מוסמך
 רשיון מס' 802

הצהרת המודד

מספר התוכנית: - 16915/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו סאלח מדין
 מהנדס אזרחי כבישים
 מודד מוסמך
 102243 כ.מ. ד.מ.
 950
 חתימה

950
 מספר רשיון

אבו סאלח מדין
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 25/2/2012 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו סאלח מדין
 מהנדס אזרחי כבישים
 מודד מוסמך
 102243 כ.מ. ד.מ.
 950
 חתימה

950
 מספר רשיון

אבו סאלח מדין
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

950
 מספר רשיון

אבו סאלח מדין
 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית