

2000 224359-1

תכנית מס' ג/19889

מבא"ת 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
15-04-2015
ג'ת ק"ב ל
יצרת ענינה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

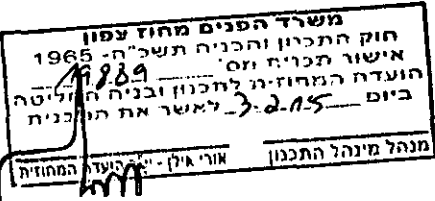
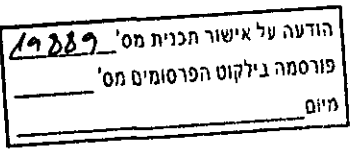
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19889

סכנין – קריית חינוך וסביבתה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: לב הגליל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מיועדת להשלים הכשרה תכנונית לצרכי ציבור על שכונתיים עבור העיר סכנין בהתאם פרוגרמה של תכנית האב. היא מאפשרת גמישות לעתיד ע"י הוספת שטח וזכויות בנייה בהתאם.

בנוסף התכנית מגדירה תשתית סטטוטורית עבור אזור מגורים, תעסוקה ותיירות להכנת תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה לפי הצורך בסמכות הועדה המקומית. וזאת בהתאם לרצון פרנסי העיר לפתח שכונות עם שימושים מעורבים שבהן שילוב של מגורים עם פעילות כלכלית. גישה זו תואמת עקרונות פיתוח עירוני בר קיימא ומתחשב במאפייני הבעלות הפרטית על הקרקע, המשמעות החברתית וההשפעה על קצב המימוש בפועל בהתאם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>סכנין – קריית חינוך וסביבתה</p> <p>19889/ג</p> <p>195.44 דונם</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>31/03/15</p> <p>תכנית מפורטת, הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית</p> <p>ללא איחוד וחלוקה – תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.</p> <p>לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 20px;"> <p>1.2 שטח התוכנית</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 20px;"> <p>1.3 מהדורות</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 20px;"> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> </div>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	--	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל
 קואורדינטה X 229875
 קואורדינטה Y 752625

1.5.2 תיאור מקום העיר סכנין – הצד הצפון מזרחי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית סכנין
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עכו סכנין
 שכונה לא רלבנטי
 רחוב לא רלבנטי
 מספר בית לא רלבנטי

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19267	מוסדר	חלק מהגוש	14, 33, 34, 36, 37, 40-44, 46-48, 79, 106, 107, 115, 117, 119, 121, 138	39, 134
19269	מוסדר	חלק מהגוש	-	57
19270	מוסדר	חלק מהגוש	5, 7, 136	145
21130	מוסדר	חלק מהגוש	-	157, 179

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/09/1999	4801	שינוי שטח למכון טיהור ומאגר למבנים ומוסדות ציבור לחינוך	שינוי	ג/9176
15/09/1991	3922	-	כפיפות	ג/6342
02/02/2004	5270	ביטול חלק מדרך מאושרת	שינוי	ג/12050
27/06/2004	5308	-	כפיפות	ג/13699
23/11/1997	4590	-	כפיפות	ג/9169
07/11/2013	6689	-	כפיפות	ג/12735
06/12/2012	6510	שינוי יעוד חקלאי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך	שינוי	ג/לג/9176/32/10
08/08/2012	6457	-	כפיפות	ג/לג/12050/46/11
27/12/2005	5474	-	כפיפות	תמ"א 35
30/07/2007	5696	-	כפיפות	תמ"מ 9/2
15/07/2003	5206	-	כפיפות	תמ"א 34
18/12/2006	5606	ראה נספח ניקוז	פירוט	תמ"א 34, ב/3
16/08/2007	5704	-	כפיפות	תמ"א 34, ב/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפלן	31/03/2015	-	30	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפלן	31/03/2015	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	לואיס בר-ניר	ינואר 2013	-	28	-	מנחה	נספח פרוגרמאתי
	ועדה מחוזית	סטניסלב טליסמן	02/12/12	1	-	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	סטניסלב טליסמן	02/12/12	1	-	1:100, 1:1000	מנחה	נספח תנועה: חתיים לאורך
	ועדה מחוזית	רפי הלוי	13/12/12	-	38	-	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	חנה לבנה	20/12/12	1	-	1:1250 1:200 1:100	מנחה	נספח נופי סביבתי - תכנית פריסת שצ"פים, ישות ידוקה וחתיים טיפוסיים
	ועדה מחוזית	חנה לבנה	20/12/12	-	16	-	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	עלי שואהנה	16/01/14	1	-	1:2500	מנחה	נספח סיטרי מערכות מים וביוב
	ועדה מחוזית	עלי שואהנה	ינואר 2014	-	7	-	מנחה	נספח סיטרי
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפלן	02/12/12	1	-	1:1250	מחייב חלקי: סימון חלקות משתתפות באיחוד וחלוקה	מפה קדסטריית
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפלן	14/07/13	-	11	-	מחייב	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפלן	16/12/12	1	-	1:2500	מנחה	נספח לפיתוח הפארק

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Lvhaglili@zahav.net.il	04-6746749	-	04-6746740	ת.ד. 80, סכנין 20173	-	הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל	-	-	-	-

זם במועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Lvhaglili@zahav.net.il	04-6746749	-	04-6746740	ת.ד. 80, סכנין 20173	-	הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל	-	-	-	-

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafonichnun@gov.il	04-6453276	-	04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עילית 17105	-	מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
deskap@netvision.net.il	04-9800554	054-6507510	04-9800007	יודפת, ד.ג. משגב 20180	-	דסמונד קפלן אדריכלים	28921	013754023	דסמונד קפלן	אדריכל	עורך ראשי	
st_eng@netvision.net.il	04-6451006	052-8373557	077-3451006	ת.ד. 17647 נגרות, עילית 17802	-	אנג'י סטיניסלב טליסמן-מהנדס יועץ	0093089	304540719	סטיניסלב טליסמן	מהנדס כבישים	יועץ תנועה	
a-midan@zahav.net.il	04-6745232	050-7292312	04-6744874	סכנין	-	-	38367	053796959	עלי שואהנה	מהנדס הידרולי קה	יועץ מיס ובוב	
hannaliv@netvision.net.il	04-9909198	052-5213278	04-9902274	יער, ד.ג. משגב 20155	-	חנה לבנה אדריכלית גוף	33373	053994133	חנה לבנה	אדריכלית ת.ג. נוף	יועץ נוף	
rafi.halevi@gmail.com	04-9909008	050-8670578	04-9902272	מנשב יעד ד.ג. משגב 20155	-	נחמה-רפי הלוי	107155	057471336	רפי הלוי	רפוי	יועץ ניקוז	
Louis@barnir.co.il	03-7526182	052-8360912	03-6102817	ז'בוטינסקי 1 בנין דימורל רמת גן 52520	-	אורבניקס-תכנון, כלכלה וסביבה	-	013613930	לואיס בר-ניר	מתכנן ערים	פרוגרמה	
B214@bezeqint.net	04-6747466	050-6483922	046747466	ת.ד. 1479, סכנין 20173	-	-	1056	29150802	בדארנה דוריד	מודד	מודד	
B214@bezeqint.net	04-6747466	050-6483922	046747466	ת.ד. 1479, סכנין 20173	-	-	1056	29150802	בדארנה דוריד	מודד	נספח עציס בוגריס	
deskap@netvision.net.il	04-9800554	054-6507510	04-9800007	יודפת, ד.ג. משגב 20180	-	דסמונד קפלן אדריכלים	28921	013754023	דסמונד קפלן	אדריכל		

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
דירה קטנה	דירה ששטחה הכולל המותר לבנייה הוא עד 88 מ"ר

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**

- לפתח מרכז חינוך וקהילה.
- לפתח שכונה שבה יהיו שימושים מעורבים כולל שילוב מגורים, תעסוקה ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי, שטח למבני ציבור ושטח למכון טיהור ומאגר לאזור מבנים ומוסדות חינוך, לאזור מגורים, תעסוקה, תיירות, מסחר, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- הסדרת עורק ניקוז לפי תמ"א 34, ב/3 במובל סגור ת"ק.
- תכנית מוצעת מהווה שינוי לתכנית שבהפקדה ג/5343 - שינוי יעוד שטח למתקנים הנדסיים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים ומסחר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 195.44 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) (למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הערכת חלק זכויות בשימוש מגורים ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות: $= 0.7 * 1.3 * 81348$ = 74,027 מ"ר	-	74,027+	74,027+	0	מ"ר	מגורים
81 ד"ח יחיד/ד' $+ 0.7 * 453 = 317.1$ 91 יחידות קטנות	-	544+	544+	0	מס' יחיד	
תוספת 20% יחיד קטנות: $91 = 0.2 * 453$	-	91+	91+	0	מס' יחיד	יח"ד קטנות
$= 1.30 * 3,000$ = 3,900 מ"ר	-	3,900	3,900+	0	מ"ר	מסחר
הערכת חלק זכויות בשימוש תעסוקה ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות: $= 0.20 * 1.3 * 81348$ = 21,150 מ"ר	-	21,150+	21,150+	0	מ"ר	תעסוקה
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: $14,833 = 0.50 * 29,667$ + מ"ר שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור: $26,069 = 0.50 * 52,138$ מ"ר סה"כ: 40,902 מ"ר	-	40,902	39,039+	לפי ג/9176 $= 0.18 * 10,352$ = 1,863 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור
הערכת חלק זכויות בשימוש תיירות ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות: $= 0.10 * 1.3 * 81348$ = 10,575 (כולל כ-200 יחידות אירוח)	-	10,575+	10,575+	0	מ"ר	תיירות
	-	200+	200+	0	יחידות אירוח	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		יעוד
		עצים לשימור	עצים לשימור	
מגורים, תעסוקה ותיירות	1-5			
מסחר	6			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200	200		
שטחים מתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201	201		
שטח ציבורי פתוח	202, 207, 208			
דרך מוצעת	209	209		
דרך מאושרת	210-212			

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.

3.2 טבלת שטחים

מנצב מוצע		מנצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
-	-	104630	53.54
-	-	70833	36.24
-	-	3741	1.91
41.62	81348	-	-
1.53	3000	-	-
15.18	29667	10352	5.30
26.68	52138	-	-
1.27	2474	-	-
10.71	20929	-	-
3.01	5887	5887	3.01
100	195443	195443	100

מנצב מוצע		מנצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
-	-	104630	53.54
-	-	70833	36.24
-	-	3741	1.91
-	-	-	-
-	-	-	-
5.30	10352	10352	5.30
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
3.01	5887	5887	3.01
100	195443	195443	100



4 יעודי קרקע ושימושים	
4.1 מגורים, תעסוקה ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
<p>תכליות מותרות וסייגים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מגורים: יותרו שימושי מגורים לבנייה רוויה. • תיירות: יותרו 2 יח"א במגרש מינימאלי. במידה ובמגרש יוקם מבנה רק לתיירות, תותר הקמת מילונית בהתאם להנחיות ותקנות משרד התיירות. • תעסוקה: <ul style="list-style-type: none"> ✓ יותרו שימושים של מבני ציבור סחרים כגון גני ילדים, מרפאות, שירתי דואר וכו'. ✓ מסחר קמעונאי. ✓ משרדים. ✓ תעסוקה מקומית כגון: מאפיות, נגריות, מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות לתיקון אלקטרוניקה, מוסכים לתיקון כלי רכב, מחסנים לסחורות וחומרי בניה, בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומים לייצור אוכל או קוסמטיקה, מוצרי מלאכה מסורתיים, אולמות תצוגה. ✓ תעסוקה נוספת עם עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי. ✓ כל השימושים הנ"ל – על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה. • מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, הניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה. • דרכי גישה מקומיות, שבילים, תניה ופיתוח סביבתי. 	א.
הוראות	4.1.2
<p>מותר יעוד אחד בלבד במבנה או לכלול במבנה אחד מספר תכליות בתנאי שהם לא מהווים מטרה אחד לשני ובהתאם לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מגורים + תעסוקה: <ul style="list-style-type: none"> ✓ שטח התעסוקה יוגבל ל-50% מסה"כ השטח הבנוי בפועל. ✓ שטח המגורים יהיה מעל או ליד שטח התעסוקה. ✓ תהיה הפרדה בין הכניסות של היעודים השונים. • מגורים + תיירות: <ul style="list-style-type: none"> ✓ שטח התיירות יוגבל ל-25% מסה"כ השטח הבנוי בפועל. ✓ שטחי תיירות כגון מסעדות, חנויות מזכרות וכו' יהיו בקומת קרע בלבד. ✓ יותרו יחידות אירוח צמודות ליחידות מגורים בתאני התאמה להנחיות ותקנות משרד התיירות. • תעסוקה ותיירות: <ul style="list-style-type: none"> ✓ שטח התעסוקה יוגבל ל-50% מסה"כ השטח הבנוי בפועל. ✓ שטח התיירות יהיה מעל או ליד שטח התעסוקה. ✓ תהיה הפרדה בין הכניסות של היעודים השונים. 	א.
<p>מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית ובקיומה של תכנית בינוי לכל שטח המגרש מאושרת ע"י הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלאת זכויות הבנייה בפועל. תנאי להיתר בנייה וטופס 4 במקרה של מימוש בפועל של רק חלק מזכויות הבנייה המותרות, תכנון וביצוע שאינו חוסם מימוש כל הזכויות בעתיד.</p>	ב.
<p>זכות מעבר: בתכנית המפורטת הכוללת איחוד וחלוקה שתוכן בשטח תכנית זו, תוגדר זכות מעבר לציבור ברוחב 2 מ' אשר תאפשר חיבור בהתאם לנספח נופי (לתשומת לב: סימון זכות המעבר בתשריט הנספח הנופי היא סכמטית. הסימון המדויק יקבע במסגרת התכנון המפורט).</p>	ג.

ד.	<p>שפ"פ ביחידות שטח הגובלות באזור מלאכה הסמוכה (תכנית ג/6342): בתא שטח מס' 1 הגובל באזור של מלאכה ותעשייה יוגדר חייץ של צמחייה בין מבני מגורים לבין מפגעי אזור זה. בהתאם לכך יוגדר השטח של המגרשים בתא שטח זה הגובל באזור המלאכה, כשטח פרטי פתוח. רוחב שטח זה יהיה לפחות 8 מ' ויסומן בתשריטת התכנית המפורטת לאזור זה. מומלץ לפתח אותו כגן באופי של בוסתן, כולל עצי פרי, סככות גפנים וכד. בשטח זה ניתן להגדיר זכות מעבר. הרוחב הסופי של השפ"פ ואופן הטיפול בו יקבע עפ"י הנחיות המשרד להגנ"ס.</p>
ה.	<p>הפרשות לצרכי ציבור: במסגרת הכנת תכנית מפורטת בתחום יעוד זה: • יוגדרו לפחות 1.2 דונם לטובת שצ"פים מקומיים. • בנוסף לנייל תותר הגדרה של עד 2 דונם לטובת שבילים או דרכים מקומיים. • לא יהיו הפרשות למבני ציבור.</p>
ו.	<p>ארקאדה מסחרית: בתאי שטח שיש להם חזית לכביש מס' 99, בחזית המגרש הפונה לכביש הראשי תתאפשר בנייה בקו בניין 0.0. בקומה א' יהיו חנויות, קו החזית שלהם יושג לאחור באופן שצמוד למדרכה תהיה ארקאדה מקורה על ידי הקומה השנייה ברוחב 5 מ'. בתנאי שיוגדר בו זכות מעבר לציבור, שטח מקורה זה לא יימדד כחלק מזכויות הבנייה המותרת במגרש לפי טבלת זכויות בפרק 5.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
א.	<p>בשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך יותרו כל השימושים המפורטים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מבנים לצורכי חינוך כגון: מעונות יום, גני ילדים, ביתי ספר על סוגיהם. • מבנים לצורכי תרבות כגון: ספרייה, היכל תרבות, אולם ספורט. • מוסדות קהילתיים כגון מתנ"ס. • מגרשי משחקים וספורט. • מקלטים ומחסנים ציבוריים. • מתקני תשתית ומבנים ציבוריים נוספים באישורה של הועדה המקומית. • דרכי גישה, שבילים, חנייה ופיתוח סביבתי.
4.2.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> • תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. • תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים. • מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל תא שטח 200 לאישור הועדה המקומית.
ב.	<p>מכוחה של תכנית זו להוציא היתרים או הרשאות בחלקות שאינן משתתפות בטבלאות איזון (ראה סעיף 6.11.2).</p>

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	<p>בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יותרו כל השימושים המפורטים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> פארק עירוני. שטחי נופש או וספורט. מבנים לצורכי חינוך כגון: מעונות יום, גני ילדים, ביתי ספר על סוגיהם. מבנים לצורכי תרבות כגון: ספרייה, היכל תרבות, אולם ספורט. מוסדות קהילתיים כגון: מתנ"ס, מועדון קשישים, מועדון נוער. מגרשי משחקים וספורט. מקלטים ומחסנים ציבוריים. מתקני תשתית ומבנים ציבוריים נוספים באישורה של הועדה המקומית. דרכי גישה, שבילים, חנייה ופיתוח סביבתי (לרבות מתקני ציל).
4.3.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל תא שטח 201 לאישור הועדה המקומית.
ב.	כל התכנון והפיתוח הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.
ג.	<p>שצ"פ שכונתי - חלק מתא שטח מס' 201 (מס' 6 בתשריט נספח נופי):</p> <p>תא שטח זה יעודד משולב: מבני ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. בתא זה ישולב פארק עירוני בגודל של לפחות 16 דונם אשר ישרת בנוסף לשכונת קרית החינוך גם את שכונת צפון מזרח סכנין הגובלת כגן שכונתי.</p> <p>הגן יכיל מגוון רחב של שימושים לכל קבוצות הגיל. ולפחות חזית אחת שלו תהיה צמודה לכביש מס' 99. במצב זה מרחק הליכה ממנו לקצוות המרוחקים של שתי השכונות אינו עולה על 400 מ'.</p> <p>בגן ובקריה הצמודה אליו יהיו גם שבילים לטיול, ריצה ורכיבה על אופניים, אזורים גדולים להתכנסות, פינות לפיקניק, ועוד.</p> <p>סימון השצ"פ בתשריט הנספח הנופי הוא סכמטי ומטרתו להביא את רוח הדברים, המיקום והצורה ייקבעו בתכנון המפורט.</p>
ד.	4 דונם יוגדרו למתקני ספורט.
ה.	מכוחה של תכנית זו להוציא היתרים או הרשאות בחלקות שאינן משתתפות בטבלאות איזון (ראה סעיף 6.11.2).

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	שטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט.
ב.	תותר בניית מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיוניים ומתקני צל.
4.4.2	הוראות

א.	כל הפיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.
ב.	מערכת הניקוז תשולב בפיתוח השצ"פים, כולל החדרת נגר עילי ושילוב אלמנטים סביבתיים המנצלים את מי הנגר.

4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
א.	תכליות מותרות וסייגים: <ul style="list-style-type: none"> • חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים. • מסעדות. • אולמות תצוגה. • משרדים. • מרפאות, מעבדות ומוסדות בריאות. • מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה. • דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
4.5.2	הוראות
א.	מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלאת זכויות הבנייה. כלומר ניתן להוציא היתר בנייה וטופס 4 בהתאם.
ב.	מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
ג.	בסמכות ועדה מקומית לשנות את גבולות המגרש המשותף עם תא שטח 201 (שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור) בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר על ידה.

4.6	שטח לדרכים
4.6.1	שימושים
א.	מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרכי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
ב.	בשלב התכנון המפורט מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
4.6.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב.	במסגרת תכנית מפורטת נדרש לקחת בחשבון טיפול בעצים לשימור שבתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה *** (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לוחם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה %		גודל מגרש מערבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת	מעל							שטחי בניה	שטחי בניה			
ינוגר	ינוגר	ינוגר	לפי תכנית	2	6	18	50% בקומות קרקע, 40% בינו	8	544 יח"ד	150%	150%	-	130	1-5	מגורים, תעסוקה ותירות	
מבנות מפורטות לאיחוד וחלוקה	מבנות מפורטות לאיחוד וחלוקה	מבנות מפורטות לאיחוד וחלוקה	לפי תכנית	2	6	18	50% בקומות קרקע, 40% בינו	-	-	150%	150%	20	130	6	מסחר	
בינו	בינו	בינו	לפי תכנית	2	4	12	30%	-	-	60%	60%	10	50	200	מבנים ומסודות ציבור לחינוך	
מקומות המוקמות	מקומות המוקמות	מקומות המוקמות	לפי תכנית	2	4	12	30%	-	-	60%	60%	10	50	201	שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור	
מקומות המוקמות	מקומות המוקמות	מקומות המוקמות	לפי תכנית	-	1	4	3%	-	-	3%	3%	-	3	202, 207, 208	שטח ציבורי פתוח	
מקומות המוקמות	מקומות המוקמות	מקומות המוקמות	לפי תכנית											209-212	דרכים	

בנייה אסורה

הערות:

- קווי בנין בסמכות הועדה המקומית להתאים את קווי הבניין שרשומים ברוזטות הכבישים במסגרת תכנית מפורטת.
 - כניסה הקובעת תועדה המקומית ראשית לקבוע את מפלס הכניסה ולגייז אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
 - גובה מבנה בשום מקרה לא תעלה גובה הבניה על הגובה המכסימלי הנקבע ב- מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 6.1.1). ספירת קומות תהיה מגובה קרקע טבעית מקורית (בהתאם לרקע מדידה של תשריט התכנית) בכל חתך של המבנה במגרש. בנוסף למספר הקומות שצוין בטבלה יותרו קומות תת קרקעיות / מרתפים לצורך חניה.
 - מס' יחיד 20% מסה"כ יחידות הדיר יהיו יחיד קטנות.
- יותר מרתפי חניה. שטח מרתף החניה יחושב כשטח שירות שמותר לבניה בנוסף לזכויות המוזכרות בטבלה הנ"ל. שטח הבניה המותר למרתף חניה יוגבל לשטח הנדרש לספק את כמות מקומות החניה בהתאם לתקן החניה (ראה סעיף 6.16). מרתף חנייה לא נמדד ולא נחשב בתכנית מותרת לפי הטבלה הנ"ל.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בנין
6.1.1	<p>גובה מבנים:</p> <ul style="list-style-type: none"> הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית (בהתאם לרקע מדידה בתשריט) בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום. יותרו 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 המכסימלי המותר. לגגות רעפים לא יבלטו קולטי שמש ודודי שמש מעל הגובה המכסימלי המותר. תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימאלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגבוה יותר של הפיתוח. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 ס"מ כדי לשמור על שדה ראייה. כל הני"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6.1.2	<p>קווי בנין:</p> <p>במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים". פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' 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 1.2 מטר. קו בנין 0.0 מ' או מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בנין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'. 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 אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מרתף תניה: יותר קו בנין 0.0 מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה.

6.1.3	<p>חזות מבנים ופיתוח המגרשים: בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקני"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, 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.</p>
-------	--

6.2	קולטי שמש על הגג
6.2.1	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.3	הוראות פיתוח
6.3.1	<p>נוף: כל תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים ילווה עי"י אדריכל נוף. <u>עבודות עפר:</u> כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדר בולדריס, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. <u>קירות תומכים ומסלעות:</u> תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח עי"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות. <u>שילוט:</u> 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. <u>עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים, דרכים משולבות ומגרשים:</u> החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת עי"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה ועי"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינון. לא יותר יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.</p>
6.3.2	<p>תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכו' יהיו כדלכמן : תחילת עבודות שדרוג מאסף ראשי של סכנין והגשה עי"י תאגיד הביוב האזורי, לוח זמנים להשלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של סכנין, ולביטול מתקן הקדם הקיים.</p>

6.4	פיתוח תשתיות
6.4.1	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
	<p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>

6.5	ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום
	<p>א. ביעוד השטח - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות (מסומן כ- 201), 16 דונם מיועדים לפארק (שטח פתוח ומחלחל). בתכנון הפיתוח, הטופוגרפיה בתחום הפארק תעוצב, ככל הניתן, כך שהשטחים הירוקים הפתוחים יהיו מתאימים להחדרת נגר, כלומר, יהיו נמוכים מסביבתם ובשיפועים רציפים ומתונים.</p> <p>ב. הקרקע בתחום התכנית – חרסית קלה. החדירות של הקרקע נמוכה עד נמוכה מאד. הכיסוי בצומח ישפר מאד את החידור לקרקע.</p> <p>ג. לא מוצעת בתכנית העשרת מי תהום, ולא מוצעת אגירת מים לצרכים כלשהם.</p> <p>ד. ההנחיות להלן נוגעות לקליטה של נגר בשטחים המיועדים לפארק, והחדרה טבעית של נגר שאינו מזוהם לקרקע.</p> <p>ה. הנחיות לשימור וניצול נגר עילי ברמת המגרשים מפורטים בנספח 6 של נספח הניקוז לתב"ע ז.</p>

6.6	הוראות בנושא חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. <u>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</u> לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>

6.6.1

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת
	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7 מים

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

6.8 ניקוז

6.8.1 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.

6.9	ביוב
6.9.1	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.
6.10	אשפה
6.10.1	סידורי סילוק 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.
6.11	חלוקה ורישום
6.11.1	לאחר אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.11.2	לגבי חלקות 14, 33, 36, 37, 41-44, 46-48, 79, 106, 107, 115, 117, 119, 121 ו-138 וחלק חלקה 96 (מטרוקה) בגוש 19267 וחלקות 5, 7 ו-136 בגוש 19270 וחלק חלקה 57 (מטרוקה) בגוש 19269 תוכן תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מלווה ע"י טבלאות איזון. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בוועדה המקומית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
6.12	הפקעות
6.12.1	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<ul style="list-style-type: none"> • תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. • מתן היתר בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדון ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב לגמר הבנייה. • לא יינתן היתר בנייה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ○ השלמת עבודות השדרוג של מתקן הטיפול האזורי בשפכים – מט"ש "כרמיאל" עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים וביוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. ○ ביטול המתקן הקיים לטיפול בשפכים עפ"י תכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. אישור של משרד להגנת הסביבה שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה. ○ אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. • ביקורת תכנון ניקוז בתחום המגרשים תהיה בהתאם לנספח הניקוז : נספח 6 "הנחיות שימור/ניהול נגר בתחום המגרשים" עמוד 27. • ראה תנאים בסעיף 6.11 לעיל. • אחרי פינוי מאגר הביוב מתן היתר בנייה יותנה בטיפול בקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור משרד הבריאות. 	6.13.1

היטל השבחה	6.14
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	6.14.1

חניה	6.15
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.	6.15.1

עתיקות	6.16
<p>6.16.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
פיקוד העורף	6.17
<p>6.17.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.18
<p>6.18.1 קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
סידורים לנכים	6.19
<p>6.19.1 קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
מבנים להריסה	6.20
<p>6.20.1 בתכנית מפורטת יסומנו להריסה כל המבנים שהוקמו שלא כדין.</p> <p>תכנית מפורטת תכלול את ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

מבנים קיימים	6.21
<p>6.21.1 מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

תנאים להכנת תכנית מפורטת	6.22
<p>6.22.1</p> <ul style="list-style-type: none"> • בתחום היעוד המעורב למגורים, תעסוקה ותיירות ההפרשות לצרכי ציבור מכלל היעוד יבוצעו רק לטובת כבישים ושטחים ציבוריים פתוחים (ראה סעיף 43.1.2 ה'). • כל החלקות שמשותפות בטבלאות האיזון יהיו בתחום תכנית מפורטת אחת. • יבוצעו לא פחות מ-30% הפרשות לצרכי ציבור משטח כל אחת מהחלקות שבתחום תכנית מפורטת. • כפיפות לתכנית זו ברמה עקרונית בלבד. כלומר בסמכות הועדה המקומית לתכנן התאמות מקומיות בצורה ומיקום של היעודים (ללא שינוי בסה"כ שטחיהם לפי תכנית זו) בהתאם לצרכים המתבהרים במסגרת תכנון מפורט. • סימון והגדרת מבנים להריסה בהתאם לסעיף 6.20.1. • ראה התייחסות לחלוקה ורישום בסעיף 6.11. 	

איכות הסביבה	6.23
<p>6.23.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970. 2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה. 3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה. 4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה. 5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואליים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח. 6. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. 7. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור. 8. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד. 	

6.24	עודפי חפירה ופסולת בנין
6.24.1	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.25	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
6.25.1	היתר בניה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.26	חומרי חפירה ומילוי
6.26.1	לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ו. בהעדר איזון: ▪ יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. ▪ מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ▪ מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. ז. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.27	תנאים לביצוע התכנית
6.27.1	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

שמיירה על עצים בוגרים	6.28
<p>6.28.1</p> <p><u>נספח עצים בוגרים לתוכנית:</u></p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p>	
<p>6.28.2</p> <p><u>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</u></p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחית פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובנייה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	
<p>6.28.3</p> <p><u>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</u></p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יזום הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	
<p>6.28.4</p> <p><u>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</u></p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. כל העצים לכריתה נמצאים ברצועת הדרך של הכבישים. במסגרת התכנון המפורט תיבדק אפשרות לשימור עצים הנמצאים בתחום רצועת הדרך. למשל בטיילת, באי תנועה מרכזי או במדרכות.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יזום הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	

<p>שלב ביצוע:</p> <p>לעצים שקוטרם 30 ס"מ ומלא יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).</p> <p>העצים שייעודים העתקה – יותקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	<p>6.28.5</p>
<p>סיכונים סיסמיים</p>	<p>6.29</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	<p>6.29.1</p>

7. ביצוע התוכנית

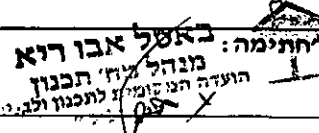
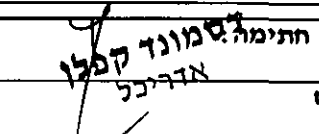
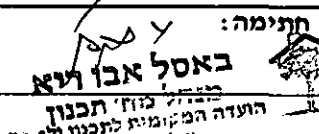
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל	חתימה:  יחסימה: יאסל אבו ריא מנהל יחיד תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אדר' דסמונד קפלן	חתימה:  דסמונד קפלן אדריכל	תאריך: 12/04/15
	תאגיד: דסמונד קפלן אדריכלים	מספר תאגיד: 013754023	
יזם בפועל	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל	חתימה:  יאסל אבו ריא מנהל יחיד תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	