

2000257593-1

תכנית מס' ג/20645

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מנהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
16-03-2017  
ג ר ג ב

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20645

שם תוכנית: שינוי יעוד מחקלאי למגורים - צפון מערב סכנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 939 726 1223"> <p>מנהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, חשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20645/ג</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הודיעה ביום <u>18.1.17</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נכבדה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נכבדה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="359 1365 718 1506"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20645/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

הרחבת איזור מגורים ב', בצפון - מערב סכנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1
מספר התוכנית	שינוי יעוד מחקלאי למגורים - צפון מערב סכנין	20645/ג
שטח התוכנית		1.2
שטח התוכנית		5,099 מ"ר
מהדורות	שלב	1.3
מהדורות	מספר מהדורה בשלב	מתן תוקף
		1
	תאריך עדכון המהדורה	08/03/2017
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	1.4
סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ועדה מקומית "לב הגליל"
		קואורדינטה X	227350
		קואורדינטה Y	753125
1.5.2	תיאור מקום	סכנין	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית סכנין
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	סכנין
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19320	מוסדר	חלק מהגוש	80,42	84,39

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.08.2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה א' 1.	כפופה	תמ"א 4ב/34
27.12.2005	5474	תשריט מרקמים - מרקם שמור משולב הנחיות סביבתיות - שטחי שימור משאבי מים.	כפופה	תמ"א 35
30.7.2007	5696	חקלאי / נוף כפרי פתוח	כפופה	תמ"מ 9/2
28.01.1993	4080	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/6386	שינוי	ג/6386

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אדריכל בריק מחמוד	19.05.2011		22		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אדריכל בריק מחמוד	19.05.2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אינג' גסאן מואוי	2011 אפריל	1		1:100/1:1000	מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	עלא אבריא	1.2.2012	1		1:250	מנחה	נספח נופי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				04-6746741	סכנין			ועדה מקומית "לב הגליל"			

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
			04-6746741	סכנין			ועדה מקומית "לב הגליל"			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
			8							
11	04-6560521	9	04-6558211	17105 נצרת עלית	7	רחה חרמון 2, ת.ד. 580	רשות מקצועית ישראל		4	3
										אחרים

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
brickm@012.net.il	04-6941095	050-5546116	04-6941095	ת.ד. 341, קריית שמונה			35373	80913965	בריק מחמוד	אדריכל	עורך ראשי
		050-6483922		ת.ד. 1479, סכנין			1056	29150802	דוריד בדארנה	מודד מוסמך	מודד
Mgassan@gmail.com	04-6566475	050-5589133		נצרת, ת.ד. 16000 מ, 8064					גסאן מזאוי		מהנדס תחבורה
rayaala@gmail.com		050-5927948		סכנין, ת.ד. 1527			119833		עלא אבו ריא		אדריכל נוף

**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

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**

הרחבת איזור מגורים ב', סכנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב' ולדרך מוצעת.
- הגדרת זכויות והוראות בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.099
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5085.75		+5085.75	0	מ"ר	מגורים ב'
	21		+ 21	0	מס' יחיד	

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,2	מגורים ב'
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	7	דרך מאושרת
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	3,4	שטח ציבורי פתוח
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	5	דרך מוצעת
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	6,8	דרך משולבת

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
71.25%	3632.68	95.91%	4889.97
6.41%	327.00	4.09%	208.68
4.09%	208.68		
9.90%	504.61		
8.35%	425.68		
<b>100%</b>	<b>5098.65</b>	<b>100%</b>	<b>5098.65</b>

  

יעוד	שטח הקלא' שטח מאושרת
מגורים ב'	שטח הקלא' שטח מאושרת
שטח ציבורי פתוח	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך משולבת	
<b>סה"כ</b>	<b>סה"כ</b>



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר בניה בתי מגורים . בתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים. העיסוק ימוקם בקומת קרקע כמו: מחסן לשימוש ביתי, חניה, משרדים לבעלי עסק חופשי, מרפאות, ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים. שימושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה. בתנאי פתרונות חניה בהתאם לתקנות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	הוצאת היתר בניה באיזור מגורים א' מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לכל המגרש שתכלול העמדת המבנים, חניה, שטחי גינון, דרכי גישה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר.
	מתן היתר בניה יותנה בנקיטת הליכים בהתאם לסעיפים 121, 122 לחוק התכנון והבנייה.

<b>4.2</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת ומוצעת עפ"י התכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס עיריית סכנין. לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס עיריית סכנין.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לחורשות, גני נוי, אזורי פיקניק, שבילים ועבודות פיתוח.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	תנאי למתן היתר בנייה הגשת תונית בינוי לכל תא שטח בנפרד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר) ***		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות (יחיד לזכר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לניסה הקובעת		שטחי בניה ב- מ"ר		גודל מגרש/ מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לניסה הקובעת	מעל לניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	4	0	14 מטר כולל גג רעפים	60%	6	21	160%	5812	0	0	20%	140%	290	1	מגורים ב'
																2	

\* - בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד ישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.  
 \*\* - גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 \*\*\* - קו בניין עבור קיימת תאושר לפי המצב הקיים בשטח, כל תוספת חדשה קווי בניין יהיו עפ"י טבלת זכויות בנייה לעיל.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תשתיות

#### 6.1.1 מי

אספקת מי תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 6.1.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

#### 6.1.3 נגר עילי

יש להעביר את מי נגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאיזורים מחלחלים.

בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

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

#### 6.1.4 ביוב

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

#### 6.1.5 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

- מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

#### ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	3.00 מ'	

	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ' 2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 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
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת 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. בתכנית 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכניות, 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).

#### 6.1.6. אשפה

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

### 6.2. הוראות כלליות

#### 6.2.1. חלוקה

תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121, 122).

#### 6.2.3. רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

#### 6.2.4. תנאים לביצוע התכנית

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

#### 6.2.5. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### 6.2.6. חניה

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

#### 6.2.7. הוראות הג"א

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

#### 6.2.8. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### 6.2.10. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

#### 6.2.11. חומרי חפירה ומילוי

א. תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.  
ב. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

#### 6.2.12. הוראות והנחיות סביבתיות :

להלן סעיפי הנחיות סביבתיות :

(1) תנאים להיתר בניה :

א. פינוי עודפי עפר

תנאי להיתר בנייה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 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 הובלות לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית –

תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעתה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.

ב. מסמך סביבתי  
כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הסביבתית ברשות.

- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה התשי"ל – 1970.

- לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפיעלותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם למנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

- בשטחי המגורים לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

(2) תשתיות:

א. תיעול וניקוז

- ביצוע פתרונות הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הכבישים ונספח הניקוז.

- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ביוב

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. איסוף אשפה.

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקם לפחי אשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.

ד. ניקוז גגות.

אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית.

(3) בניה משמרת נגר:

א. השטחים המיעודים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר עילי, וכמפורט להלן:

- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

- מירבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ב. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

(4) פסולת יבשה:

א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.

ב. תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: _____ מספר תאגיד: _____		חתימה: <b>באסל אבו ריא</b> מנהל מח' תכנון הועדה המקומית לתכנון ולב"ה "לב הגליל"	שם: _____ תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית "לב הגליל"	מגיש התוכנית
תאריך: 09/03/2017 מספר תאגיד: _____		<del>                     חתימה: _____                      מס' 55375                      רש"מ 050-5546116                 </del>	שם: אדריכל בריק מחמד תאגיד: _____	עורך התוכנית
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____		חתימה: _____	שם: _____ תאגיד: _____ ועדה מקומית "לב הגליל"	יזם בפועל
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____		חתימה: _____	שם: _____ תאגיד: _____ רשות מקרקעי ישראל אחרים: _____	בעל עניין בקרקע



<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה **אדריכל בריק מחמוד**, מספר זהות **80913965**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי: ג/20645 ששמה: שינוי יעוד מחקלאי למגורים - צפון מערב סכנין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדיכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35373.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
  - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - 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.

**אדריכל בריק מחמוד**  
 מגדל שלום - רמה ג'  
 תל אביב  
 35373 - 5546116

חתימת המצהיר

9/03/2017

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה גסאן מזאוי (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20645 ששמה: שינוי יעוד מחקלאי למגורים - צפון מערב סכנין (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ 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.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20645

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה הקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20.08.2014 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

15/02/2016

תאריך

בד"ר ארנה דוריק  
מחמס' מאותסי  
ומודד מוסמך  
המ"מ 1056

1056

מספר רשיון

דוריד בדארנה

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ תאריך

בד"ר ארנה דוריק  
מחמס' מאותסי  
ומודד מוסמך  
המ"מ 1056

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

**אדריכל - בריק מחמוד**  
**מגדל שמש**  
 ד.מ.ג.  
 55173  
 050-5546116

חתימה:

תאריך: 09/03/2017

עורך התוכנית: אדריכל בריק מחמוד

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט:	✓	
		נספח תנועה	✓	
		נספח נופי	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: <u>מרחב תכנון "משגב"</u>		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		
				שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**אדריכל בריק מחמוד**  
**מגדל שמס - רמת גן**  
 חתימה: **050 1554612**

עורך התוכנית: **אדריכל בריק מחמוד** תאריך: **09/03/2017**

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

שימו לב!: 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 אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		