

21879-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית מס' 262-0240184

תכנית מפורטת לשכונה צפון- מזרחית בסכנין ג/21879

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 262-0240184

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.1.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 262-0240184
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תוספת מגורים ומסחר בשכונה צפון מזרחית בסכנין שתהווה השלמה לתוכנית קרית החינוך ותכלול תוספת של 570 יח"ד, מסחר, שטחי ציבור פתוחים, שטחי ספורט ודרכים. התכנית מורכבת משני מתחמים A ו-B שהינם מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בעתיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית מפורטת לשכונה צפון- מזרחית בסכנין ג/21879

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

262-0240184 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 187.479 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינטה X 229750

קואורדינטה Y 753000

1.5.2 תיאור מקום ליד קריית החינוך- בצפון מזרח סכנין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סחינין			

שכונה צפון מזרח סכנין- ליד קריית החינוך-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק	14, 17, 31, 33-39, 59	16, 18, 21-27, 29-30, 57, 61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

משגב



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	07/2003
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו מפרטת הוראות תכנית תמ"א 34/ב/3 ואינה פוגעת בהוראות תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12735	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12735 ממשיכות לחול.	6896	165	20/10/2014
ג/ 13011	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13011 ממשיכות לחול.	5719	23	19/09/2007
ג/ 9176	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9176 ממשיכות לחול.	4801	5516	09/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



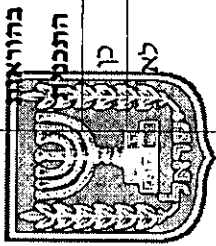
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

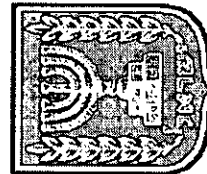
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך יצירה	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				פאלח גנאים					הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצג	מחייב	1:1250	1		פאלח גנאים					תדפיס תשריט מצב מוצג
ניקוז	מנחה	1:1	30	13/12/2012	הלוי רפאל	07/06/2015	נספח ניקוז			ניקוז
ניקוז	מנחה	1:5000	2	13/12/2012	הלוי רפאל	07/06/2015	תכנית ניקוז			ניקוז
סביבה ונוף	מנחה	1:1	10	03/02/2011	חנה ליבנה	07/06/2015	נספח נופי			סביבה ונוף
סביבה ונוף	מנחה	1:5000	1	03/02/2011	חנה ליבנה	07/06/2015	נספח נופי-תכנית-			סביבה ונוף
תנועה	מנחה	1:1250	1	08/06/2015	תמים יאסין	08/06/2015	תכנית תנועה			תנועה
תנועה	מנחה	1:1250	1	08/06/2015	תמים יאסין	08/06/2015	תכנית תנועה			תנועה
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	05/06/2015	פאלח גנאים	07/06/2015	תשריט מצב מאושר			מצב מאושר



תכנון זמין
מוגה הדפסה 16

כל מסמכי התכנית 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

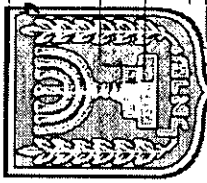


תכנון זמין
מוגה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחינין	סחינין		סחינין (1)		04-6746740	04-6746749	
	רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	סחינין	סחינין		סחינין (1)		04-6748888	04-6740774	



תקן זמין
מזכירות הממשלה 16

הערה למגיש התכנית:
(1) כתובת: סכנין.

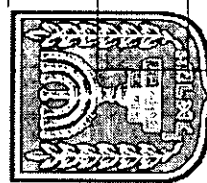
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחינין	סחינין	סחינין (1)		04-6746740	04-6746749	
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	סחינין	סחינין	סחינין (1)		04-6748888	04-6740774	

(1) כתובת: סכנין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
כבעלות מדינה			ר.מ.י	נצרת עילית	נצרת	נצרת עילית (1)		04-6558211	04-6558211	
בעלים			אחרים	סחינין	סחינין	סחינין (2)		04-6740744	04-6740744	



תקן זמין
מזכירות הממשלה 16

(1) כתובת: נצרת עילית.

(2) כתובת: סכנין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	כית	סלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	פאלח גנאים		משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail
מודד מוסמך	מודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	
מודד מוסמך	יועץ תחבורה	תמים יאסין			עראבה	(3)		04-6746910	04-6746910	
אדרכתית	יועץ נופי	חנה ליבנה			יעד	(4)		04-9902274	04-9909198	
אדרכת	יועץ תשתיות	הלוי רפאל	107155		יעד	(5)		04-9909008	04-9909008	
מהנדס	יועץ תשתיות	עלי שואהנה	38367		סחינין	(6)		04-6745232	04-6744874	

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

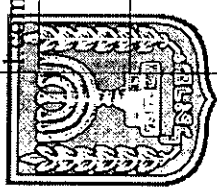
(2) כתובת: ליד בנין היעדה המקומית לב הנליל.

(3) כתובת: ת.ד. 68.

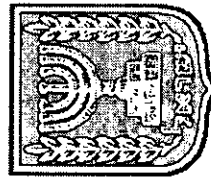
(4) כתובת: ד.ג. 20155.

(5) כתובת: יועץ גיקוז.

(6) כתובת: יועץ מיס וסביבה.



תכנית זמין
מונה הדפסה 16



תכנית זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מזכה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון שכונה צפון מזרחית, הכוללת תוספת של 570 יח"ד בסכנין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לתכנון עתידי לשטח מסחר, מגורים, תעסוקה ותיירות, ספורט, תעשייה, דרכים, שטח ציבורי פתוח וחנייה .
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח .
3. קביעת הוראות בניה ! צפיפות, מרווחי בנייה וגובה בניינים .
4. הסדרת עורק ניקוז לפי תמ"א 34/ב/3 במובל סגור ת"ק .
- 5- ביטול חלק מדרך מסי 103 .
- 6- שינוי יעוד מש.צ.פ לדרך מוצעת .
- 7- שינוי יעוד מתעשייה לדרך ולמגורים, תעסוקה ותיירות ולשצ"פ .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

187.479

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		95	+95		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
250 יח"א		250	+250		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
$13584 = 0.1 * 1.2 * 113202$		13,584	+13,584		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
$475 = 0.7 * 6 * 113$ + 95 יח"ד קטנות		570	+570		יח"ד	מגורים (יח"ד)
$95090 = 0.7 * 1.2 * 113202$		95,090	+95,090		מ"ר	מגורים (מ"ר)
$16743 = 1.24 * 13503$		16,743	+16,743		מ"ר	מסחר (מ"ר)
$27168 = 0.2 * 1.2 * 113202$		27,168	+27,168		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	802 - 800
דרך מוצעת	520, 510 - 506, 504 - 500
דרך משולבת	700
חניון	600
מגורים תעסוקה ותיירות	107 - 100
מסחר	201, 200
שטח פרטי פתוח	400
שטח ציבורי פתוח	311, 310, 308 - 304, 301, 300



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	801, 800
גבול מתחם	דרך מוצעת	520, 510 - 506, 504 - 500
גבול מתחם	דרך משולבת	700
גבול מתחם	חניון	600
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ותיירות	107 - 100
גבול מתחם	מסחר	201, 200
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	400
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	311, 310, 308 - 304, 301, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	800
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	700
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ותיירות	107
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	311
טיילת	דרך מאושרת	802
טיילת	דרך מוצעת	501
להריסה	דרך מוצעת	509 ,507 ,500
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	106 ,102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	305 ,304
ציר נחל	דרך מוצעת	502 - 500
ציר נחל	מגורים תעסוקה ותיירות	100
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	307
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	520 ,509 - 506 ,504 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ותיירות	107 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	201 ,200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	308 - 304 ,301 ,300



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה הדפסה
דרך מאושרת	4,350	2.32	
קרקע ללא יעוד	180,355	96.20	
שטח תעשייה	2,078	1.11	
שצ"פ	696	0.37	
סה"כ	187,479	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,954.73	1.56
דרך מוצעת	44,815.88	23.73
דרך משולבת	822.91	0.44
חניון	1,463	0.77
מגורים תעסוקה ותיירות	113,202.9	59.94
מסחר	13,503.04	7.15
שטח פרטי פתוח	121.45	0.06
שטח ציבורי פתוח	11,984.58	6.35
סה"כ	188,868.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
4.1.1	ישמש לבניית בנייני משרדים, חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים, מסעדות, אולמות, מחסנים ומבני עזר ושטחי שרות עבור המחסנים.
4.1.2	תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש, סימון השטחים הפנויים במגרש, מיקום החניה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.1	שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל וחדרי טרנספורמציה
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.1	מיועד לתשתיות, גינון ונטיעות.
4.3.2	הוראות

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.1	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.4.2	הוראות

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
4.5.1	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.5.2	הוראות

4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
4.6.1	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.6.2	הוראות

4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	ישמש לחניה של רכבים פרטיים ואוטובוסים
4.7.2	הוראות
4.8	מגורים תעסוקה ותיירות
4.8.1	שימושים
4.8.1	<p>א. תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה .</p> <p>2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני , במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות , תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות .</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים , מרפאות, שירותי דואר וכ' , מסחר כמעוני , אולמות ומשרדים .</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות , מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מוסכים לתיקון כלי רכב , מחסנים לסחורות וחומרי בניה , בתי אריזה וקירור , מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים .</p> <p>תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי .</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המועצה להגנת הסביבה .</p> <p>מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים , חניה ופיתוח סביבתי</p> <p>ב. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש , מתוך השילובים המוצעים .</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחוו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן .</p> <p>ד. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 250:1 על ידי הוועדה המקומית , תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימוני השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה .</p> <p>ו. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק .</p> <p>ז. הועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר , תיירות , תעסוקה מקומית , מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :-</p> <p>120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות .</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<p>מגורים תעסוקה ותיירות</p>	<p>4.8</p>
<p>המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



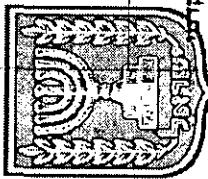
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קד"מ	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי							צידו- ימני	מתחת לקניסה הקובעות	עיקרי שרות				
3	3	3	4	15	6	570	42	144	0%	0%	20%	400	107 - 100		מגורים ותעסוקה
3	3	3	4	15	0	0	41	144	0%	0%	20%	500	201 - 200		מסחר
3	3	3	1	4	0	0	10	10	0%	0%	10%	100	301 - 300, 308 - 304, 311, 310		שטח ציבורי מתוח



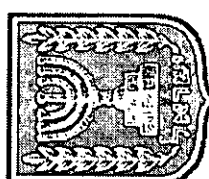
תכנון זמין
נוגב הדפסה 16

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- 1- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החמורה, תנודך מבין השניים, מתקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- 2- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לקניסה הקובעות אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישוגו.
- 3- 20% מהדירות יהיו דירות קטנות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות .6

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

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 .

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 .

תנאי לבנייה ופתוח הינו פינוי בפועל של המט"ש והמתקנים ההנדסיים ואישור משרד להגנת הסביבה לעניין הבדיקות והטיפול הנדרשים בקרקע על מנת לאפשר את מימושה של התכנית . יש להבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית . לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין .

מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה . וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ישראל 413 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

6.4 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה,

א- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

ב- תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן :-

תחילת עבודות שדרוג מאסף ראשי של סכנין והגשה ע"י תאגיד הביוב האזורי, לוח זמנים להשלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של סכנין, ולביטול מתקן הקדם הקיים

ג- לא יינתן היתר בנייה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :-

1- השלמת עבודות השדרוג של מתקן הטיפול האזורי בשפכים - מט"ש כרמיאל - עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב . אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה .

2- ביטול המתקן הקיים לטיפול בשפכים עפ"י תכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה אישור של המשרד להגנת הסביבה שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה .

3- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.5 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה

<p>6.5</p> <p>ניקוז</p>	<p>המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח עובר ציר נחל(500,501,503,307,100) הנו אישור רשות הניקוז.</p>																								
<p>6.6</p> <p>חשמל</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים 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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ)2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתנאי המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ)2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ)2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>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</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>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 היום לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	
<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121, 122).</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.10 חניה</p>	<p>6.10</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.11 עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי 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%.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>לא ייצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגנות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית 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 וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.15</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :- א. עומדים בכל החוראות האחרות של התכנית. ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. ג. 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 הקבועיים בתכנית</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.16</p>
<p>1- חומרי בנייה לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפי, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעטפת גמר בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גמר ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום. 2- חזות בניינים ופיתוח מגרש בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.17</p>
<p>זכות מעבר בתכנית המפורטת הכוללת איחוד וחלוקה שתוכן בשטח תכנית זו, תוגדר זכות מעבר לציבור ברוחב 2 מטר אשר תאפשר חיבור כלהלן: 1- בין דרכים מס 56 ו-57 לבין דרך מס 50 2- בין דרך מס 50 לבין דרך מס 53. ובהמשך דרך תא שטח 104 ודרך תא שטח 105 אל תא שטח 600 3- בין כביש 54 לכביש 10 4- בין כביש 51 לבין שצ"פ 310 ו-304 5- בין כביש 1 לכביש 51 סימון זכות המעבר בתשריט היא סכמטית. הסימון המדויק יקבע במסגרת התכנון המפורט.</p>	



תכנון זמין
מזכה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.17	הוראות פיתוח
	<p>ארקאדה מסחרית ביחידות שטח צמודות לרחוב הראשי. בתאי שטח שיש להם חזית לכביש 50 ולכביש 1, בחזית המגרש הפונה לכביש הראשי תתאפשר בניה בקו בניין 0. בקומה א יהיו חנויות, קו החזית שלהם יושג לאחור באופן שצמוד למדרכה תהיה ארקאדה מקורה על ידי הקומה השנייה ברוחב 5 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה במתחם A.	

7.2 מימוש התכנית

תנאי למימוש התכנית הינו פיתוח בפועל של התשתיות הציבוריות (דרכים , מבני ציבור , שצ"פים) בד בבד עם ביצוע התכנית .
זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:	2016
	שם ומספר תאגיד:	לב הגליל 501501175	חתימה:	באסל אבו ריא מנהל מח' תכנון התורה המקומית לתכנון הבנייה לב הגליל	
מגיש התכנית	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית 500275003	חתימה:		
יזם	שם:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	לב הגליל 501501175	חתימה:		
יזם	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית 500275003	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מ.מ.י 500101761	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	אחרים 0	חתימה:		
עורך התכנית	שם:	עורך ראשי	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	פאלח גנאים משרד פרטי להנדסה	חתימה:	21/02/16	

גנאים תאריך: פאלח
מפקד בניין מ.מ.י
סכנין מ.מ.י
04-21879-04