

א' 8.10.18

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21360

שם תוכנית: מתחם K - צפון סכנין

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל + משגב

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="300 1050 746 1352" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21360</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>26.2.18</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור ש-</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="359 1591 710 1738" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור הכנית מס' <u>21360</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>700</u> מיום <u>07-11-2018</u></p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנון מפורט למתחם K בצפון סכנין, ע"פ הנחיות תוכנית האב לישוב סכנין, שינוי יעוד קרקע חקלאית לפיתוח מגורים ושטחים ציבוריים.
התכנית נמצאת בצפון מערבה של העיר סכנין, וגובלת מהצפון עם תחום שיפוט משגב.
מירבית ייעוד הקרקע המאושר הוא חקלאי, ומציעה הרחבת הישוב והרחבת אפשרויות המגורים לתושבים.
בתכנית מוצעים שלושה מתחמים, עיקריים.
התכנית תפרט את מערכת הבינוי לשכונה עם מערכת הדרכים והתשתיות האחרות הנדרשות.
ההרחבה מחוברת באופן אינטגרלי לישוב הקיים הן בשימוש במוסדות ציבור, מערכות הדרכים והתשתיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם K – צפון סכנין 21360/ג	שם התכנית מספר התכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
--------------------------------	--------------------------	---

301.500 דונם	1.2 שטח התוכנית
--------------	------------------------

• מתן תוקף 1 מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות
----------------------------------	--------------------

תאריך עדכון המהדורה **23.7.2018**

• תוכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התוכנית
----------------------	--------------------------

• כן • ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
-----------------------	---

• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק
--------------	---------------

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים (במתחם 03) ולא ניתן להוציא היתרים (במתחמים 01 ו-02)	היתרים או הרשאות
--	------------------

• תכנית הקובעת הנחיות לעריכת איחוד וחלוקה (במתחמים 01 ו-02)	סוג איחוד וחלוקה
---	------------------

• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
------	--

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "לב הגליל" + משגב

קואורדינטה X 228000
קואורדינטה Y 753250

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב סכנין

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית סכנין, מוא"ז משגב

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
עכו סכנין
ל.ר. ל.ר. ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19272	• מוסדר	• חלק מהגוש	1,2,5,24,26	3,4,6-11,13,17,23,25
19273	•	• חלק מהגוש		1-5,16
19271	• מוסדר	• חלק מהגוש		39,41,42
19320	•	•	41,46	40,43-45,47-49,53,82,84,85

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	התכנית בתחום מרקם עירוני	• כפיפות	תמ"א 35
30/07/2017	3711	התכנית בתחום חקלאי/נוף כפרי פתוח	• כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 9
18/12/2006	5606	בתחום התכנית עובר עורק ניקוז	• כפיפות	תמ"א 34/ב/3
16/08/2007	5704	רגישות א1	• כפיפות	תמ"א 34/ב/4
30/06/1998	4659		• החלפה	ג/9352
09/02/1997	4489		• החלפה	ג/8835
30/11/2004	5347		• החלפה	ג/12906
27/08/1995	4330		• החלפה	ג/7514
23/11/1997	4590		• החלפה	ג/9169
28/01/1998	4080		• החלפה	ג/6386
21/11/2014	6896		• החלפה	ג/12735
30/04/92	3999		• החלפה	ג/668

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		עבד יאסין	06.09.2018	ל.ר	25	ל.ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		עבד יאסין	16.08.2018	1	ל.ר	1: 1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		ערן געש	05.08.2012	ל.ר	20	ל.ר	• מנחה	נספח נופי סביבתי
		תמים יאסין	10.08.2018	1	ל.ר	1: 1000	• מנחה	נספח תנועה
		תמים יאסין	10.08.2018	1	ל.ר	1: 1000	• מנחה	נספח תנועה
		תמים יאסין	10.08.2018	3	ל.ר	1: 1000/1: 100	• מנחה	נספחי תנועה-חתכים
		עלי שוואהנה	03.09.2015	1	ל.ר	1: 1250	• מנחה	נספח מים וביוב
		עלי שוואהנה	03.09.2015	1	ל.ר	1: 1250	• מנחה	נספח ביוב
		עלי שוואהנה	03.09.2015	1	ל.ר	1: 1250	• מנחה	נספח מים
		לויס בר ניר	01.05.2015	ל.ר	28	ל.ר	• מנחה	פרוגרמה
		סאמר זועבי	02.09.2018	ל.ר	9	ל.ר	• מנחה	דו"ח ניקוז
		יורם וגשל	16.01.2016	1	ל.ר	1: 2500	• מנחה	נספח עצים בוגרים
		יורם וגשל	16.01.2016	ל.ר	12	ל.ר	• מנחה	סקר עצים

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				הועדה המקומית "לב הגליל"	501501175	סכנין ת.ד. 80 מיקוד 30810	04-6746742		046746749	levhagalel@gmail.com	
				עיריית סכנין	500275003	רחוב אל-ברכה סכנין	04-6748888			Sleiman_eng@walla.com	
				רמ"י	500101795	רח' חרמון 2 מלון פלאזה תד 580, נצרת עילית 1766401	02-5456136		02-5456136	a-tzafon@land.gov.il	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				הועדה המקומית "לב הגליל"	501501175	סח'נין ת.ד. 80 מיקוד 30810	046746742		046746749	levhagalel@gmail.com	
				עיריית סכנין	500275003	רחוב אל-ברכה סכנין	04-6748888			Sleiman_eng@walla.com	
				רמ"י	500101795	רח' חרמון 2 מלון פלאזה תד 580, נצרת עילית 1766401	02-5456136		02-5456136	a-tzafon@land.gov.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלות מדינה				ר.מ.י		רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית	04-6558211		04-6453273		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
mimar@bezeqint.net	04-6741165	0505902307	04-6745149	עראבה 30812 ת.ד. - 68	-	-	37229	057008880	יאסין עבד	אדריכל ומתכנן ערים	• עורך ראשי
emil15@bezeqint.net	-	0505443217	-	ת.ד. 1426 סכנין 30810	-	-	836	0233936424	אמיל בדאונה	מודד מוסמך	• מודד
tamim@netvisio.net.il	046741165	0505325715	04-6745752	עראבה ת.ד. 68 30812	-	-	46005	055791263	יאסין תמים	מהנדס תחבורה	• יועץ תחבורה
Gaash@netvisio.net.il	04-9909933	052-2758459	04-9909581	יעד ז.ג. משגב 20155	-	-	74592	058373788	ערן געש	אדריכל נוף	אדריכל נוף
a-midan@zahav.net.il	04-6744874	050-7292312	050-7292312	ת.ד. 3177 סכנין 30810	-	-	38367	053796959	עלי שוואהנה	מהנדס	יועץ הידרולוגי
samer@samerzobi.com	04-6080552	-	04-6457174	ת.ד. 846 אכסאל 16920	-	-	88109	026243360	סאמר זועבי	מהנדס	יועץ ניקוז
yoram.vagshal@gmail.com	04-6366037	052-2415559	04-6366037	נ.ר. חפר	-	-	-	52377025	יורם וגשל	אגרונום	אגרונום
Louis@urbanics.co.il	03-7526182	052-8360912	03-6102817	ז'בוטינסקי 1. בניין דימול-רמת גן מיקוד 53520	-	אורבניקס-תכנון-כלכלה וסביבה	31109	13613930	לויס בר-ניר	יועץ	יועץ פרוגרמה

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
ל.ר.	ל.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**

תכנון מפורט למתחם K בצפון סכנין ע"פ הנחיות תוכנית האב לישוב סכנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד ל: מגורים, עירוני מעורב, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים, מסחר.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- התווית דרכים
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת.
- קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

	סה"כ שטח התוכנית – 301.500 דונם
--	---------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			-			
		182,531	142,619+	39,912	מ"ר	מגורים
מצב מאושר- הערכת מימוש 60%, היות ולא הופרשו שטחי ציבור		1,219	1,040+	179	מס' יח"ד	
		57,444	56,444+	1000	מ"ר	מבני ציבור
הערכת מימוש בעירוני מעורב		4000	3000+	1000	מ"ר	מסחר
הערכת מימוש בעירוני מעורב		2000	1000+	1000	מ"ר	תעסוקה
		244	244+	0		יחידות דיור קטנות

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
קו מתח גבוה	עורק ניקוז			
21,22	22,25,28-31		20-36	מגורים ב'
	-		52-53	עירוני מעורב
47	-		45-51,60	שטח ציבורי פתוח
	56		56	שטח פרטי פתוח
	-		54	מסחר
1058	1,5,6,8,9,13,14,16		3,4,5,7,10,12,14,16,17,1050-1056,1058,1060	דרך מוצעת
1057	55		1057,1059	דרך מאושרת
	-		57,59	דרך משולבת
	-		10	שביל
44	44		44	מבנים ומוסדות ציבור
	-		37-43	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
42.45	127.828	מגורים ב'	84.33	254.248	שטח ללא תכנית מאושרת	
5.42	16.343	עירוני מעורב	5.28	15.920	דרך מאושרת	
0.60	1.811	מסחר	9.88	29.800	מגורים א	
3.11	9.378	שטח ציבורי פתוח	0.48	1.444	שטח פרטי פתוח	
0.38	1.154	שטח פרטי פתוח	0.03	0.088	שטח ציבורי פתוח	
27.16	82.495	דרך מוצעת				
5.08	15.316	דרך מאושרת				
0.20	0.616	שביל				
11.24	33.891	מבנים ומוסדות ציבור				
4.36	12.668	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור				
100%	301.500	סה"כ	100%	301.500	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	ישמש למבני מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או קליניקות בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור
ג.	חניה מקורה לחנית ר"ב פרטי
4.1.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית
ב.	תתאפשר קומת חניה תת קרקעית בקווי בניין אפס, כל שימוש אחר בקומה זו יהווה סטייה ניכרת.
ג.	כתנאי להוציא היתר בנייה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית פיתוח המגרש (קני"מ 100: 250/1): שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה, חיבור כל סוגי התשתיות למערכת ציבורית פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פריסת קירות תומכים, מיקום מתקני אשפה, הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
ד.	תנאים להיתרי בנייה והפעלה באזור המגורים: 1. יותר להקים בנין אחד על כל מגרש. 2. על אף זאת מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות שלהלן: א. השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד. ב. שטח רצפות מבנה העזר הנפרד יהיה עד 40 מ"ר בלבד ויחשב במניין אחוזי הבניה הכוללים במגרש. 3. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותר להקים שני מבנים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-4 מ'.
ה.	תנאי למתן היתרי בנייה במגרשים בהם עובר קו המתח הגבוה יהיה ביצוע העתקה בפועל של הקו.

4.2	שם ייעוד: עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
א.	ישמש למבני מגורים
ב.	תותר הקמת חנות קמעונאית, שלא גורמת למטרד לסביבה או גני ילדים ופעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משפחתונים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות וחניה מקורה לחנית רכב פרטי.
4.2.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור נספח חנייה ותנועה ע"י הועדה המקומית.
ב.	<u>עיצוב ואיכות הבנייה</u> – יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים
ג.	תתאפשר קומת חניה תת קרקעית בקווי בניין אפס, כל שימוש אחר בקומה זו יהווה סטייה ניכרת
ד.	כתנאי להוציא היתר בנייה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית פיתוח המגרש (קני"מ 100: 250/1): שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה, חיבור כל סוגי התשתיות למערכת ציבורית פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פריסת קירות תומכים, מיקום מתקני אשפה, הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
ה.	תנאים להיתרי בנייה והפעלה באזור המגורים: 1. יותר להקים בנין אחד על כל מגרש. 2. על אף זאת מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות שלהלן: א. השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד. ב. שטח רצפות מבנה העזר הנפרד יהיה עד 40 מ"ר בלבד ויחשב במניין אחוזי הבניה הכוללים במגרש. 3. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותר להקים שני מבנים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-4 מ'.

4.3 שם ייעוד: מסחר	
4.3.1	שימושים
א.	ישמש להקמת בנייני מסחר, כגון מרכז מסחרי, חנויות מזון, מסעדות, חנויות בגדים והלבשה, משרדים, וכיו"ב.
4.3.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית
ב.	תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4.4 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים
א.	מרכז תרבות וקהילה עירוני, שיכלול שימושים כגון היכל תרבות עירוני, ספרייה עירונית, בית תרבות וכד'.
ב.	מרכז רובעי שיכלול מבני חינוך כגון בייס ושימושי ספורט.
ג.	יותר שימושים עירוניים נוספים בהם: מרפאות, מועדוני נוער וקשישים, שירותי חירום, בטחון והצלה.
4.4.2	הוראות
א.	עיצוב ואיכות הבנייה – יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים, בהתאם לנספח בינוי לכל שטח המגרש שיוגש לוועדה בעת הבקשה להיתר בנייה.
ב.	כתנאי להוציא היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית פיתוח המגרש(קני"מ 100:1/250) שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה, חיבור כל סוגי התשתיות למערכת ציבורית פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פריסת קירות תומכים, מיקום מתקני אשפה, הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
ג.	תנאי למתן היתרי בניה במגרשים בהם עובר קו המתח הגבוה יהיה ביצוע העתקה בפועל של הקו.

4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים
א.	ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הנדסיים ומעבר למערכות תשתית תת קרקעית בלבד.
4.5.2	הוראות
	תנאי למתן היתרי בניה במגרשים בהם עובר קו המתח הגבוה יהיה ביצוע העתקה בפועל של הקו.

4.6 שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	4.6.1
שימושים שכונתיים לצרכי חינוך, ספורט, תרבות, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שירותי חירום בטחון והצלה, משרדי הרשות המקומית וכד'.	א.
נטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הנדסיים ומעבר למערכות תשתית תת קרקעיות בלבד	ב.
הוראות	4.6.2
עיצוב ואיכות הבנייה – יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים, בהתאם לנספח בינוי לכל שטח המגרש שיוגש לוועדה בעת הבקשה להיתר בנייה.	א.
שטחו של כל תא שטח יחולק כך שכ- 50% ממנו ישמש למבני ציבור וכ- 50% ישמש לשטח ציבורי פתוח.	ב.
תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית בינוי לכל שטח המגרש ע"י הועדה המקומית. רוחב השטח הפתוח לא יקטן מ-20 מ' וסך השטח כיחידה אחת לא יקטן מ-500 מ"ר. שטח זה יעמוד לרשות הציבור ויתפקד כשצ"פ.	ג.

4.7 שם ייעוד: דרכים (דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת)	
שימושים	4.7.1
ישמש לתנועת רכב והולכי רגל, מדרכות וחנייה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתית תת קרקעית בלבד כגון: תקשורת, חשמל, תאורה, ביוב, מים, גז, וכד' וכן מתקני אשפה.	א.
הוראות	4.7.2
הסדרי התנועה בשטח התכנית יאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.	א.
בתחום דרך 95, הגובלת בשטח יער מצפון, יתוכננו שני ברזי כיבוי אש (הידרנטים) לפי התקן העדכני.	ב.

4.8 שם ייעוד: שביל	
שימושים	4.8.1
למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מערכות תשתיות תת קרקעיות בלבד, מתקנים פיתוח ונוף	א.
הוראות	4.8.2
לא תותר תנועה מוטורית	א.

4.9 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
שימושים	4.10.1
ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, ומעבר למערכות תשתית תת קרקעית בלבד. אסורה כל בניה בתחום.	א.
הוראות	4.10.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה אחוזים %				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת (2)			קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ב	20-36	400	120	24	-	100 (5)	1	4	19	3	3	3	3
עירוני מעורב	52-53	1000	220 (6)	40	-	100 (5)	1	6	26	3	3	3	3
מסחר	54	600	110	25	-	45	1	3	13	3	3	4	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (3)	37-34	600	120	30	-	-	-	3	13	-	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור	44	1000	120	30	-	-	-	3	13	-	3	4	3
שצ"פ	45-48,59	1000	5	-	-	-	-	1	4	-	3	3	3

הערות:

- 1- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מביניהם, מהנקודה הנמוכה במבנה. הגובה מעל הכניסה הקובעת הוא 15 מ' במגורים ב', ו-22 מ' בעירוני מעורב.
- 2- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבנייה לא ישתנו.
- 3- זכויות הבנייה המצוינות בטבלה ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יחולו רק בחלק מתא השטח שיוגדר לשימוש מבני ציבור עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- 4- סה"כ יח"ד בתכנית-1,219, מתוכן 1,023 ביעוד מגורים ב', ו-196 ביעוד עירוני מעורב. 20% מסך יחידות הדיור (244 יח"ד) יהיו יח"ד קטנות וימומשו כולן במתחם 03.
- 5- זכויות הבניה מתחת לקרקע עבור חנייה תת קרקעית בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. בקומה זו תותר בנייה בקו בניין אפס לכל הכיוונים.
- 6- השימושים שאינם למגורים יותרו בקומות הקרקע בלבד, למעט משרד וקליניקה למתגורר בדירה שיותרו בכל דירה, בשטח של עד 50 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
2. בעת תכנון וביצוע מערכת הניקוז יש להבטיח שלא ייגרמו נזקים למחוברים ותשתיות במורד הזרימה ממוצאי הניקוז.
3. שיפועי הכבישים יקבעו כך שנגר אשר יצטרך בשטח השכונה יוכל ע"י המערכת התת-קרקעית המתוכננת בכביש אל המוצא המערבי לכיוון נחל סכנין.
4. מפלסי הבינוי בתחום התכנית יהיו גבוהים בכ- 0.5 מ' מהכבשים הקיימים.

6.3 ביוב

- א. תנאי לתחילת עבודות פיתוח השכונה, לרבות כבישים, עבודות עפר וכיו"ב, יהיה אישור כחוק של תכנית לשדרוג המאסף האזורי המשותף לסכנין ולמועצה האזורית משגב.
- ב. מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו מותנה בקיומה של תכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. לרבות תוכנית לשדרוג מערכת ביוב אזורית בהתאם לאמור בתכנית האב לביוב של העיר, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה מתוקף תכנית זו אלא לאחר השלמת עבודות להחלפת מאסף ביוב אזורי משותף לסכנין ומשגב (מסומן בגיליון מס' 4 בתכנית האב לביוב של סכנין) ובנספח ביוב בין מגוב מכני לבין מאסף ביוב אזורי בנחל שזור.
- ד. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בתחום השכונה ע"י משרד הבריאות.
- ה. לא יינתנו היתרי בניה מתוקף תכנית זו אלא לאחר השלמת עבודות להחלפת מאסף ביוב אזורי משותף לסכנין ומשגב, או בכפוף לקבלת התייחסות משרד הבריאות על פיה הצנרת הקיימת מספיקה כדי לעמוד בספיקת השפכים.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. קווי המתח בתחום השכונה יוטמנו, או יועתקו לתחומי הדרכים או לשטחים ציבוריים, ולא יחצו מגרשי מגורים ו/או מגרשים סחירים אחרים.
- ב. 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.
- ג. תחנות השנאה
1. מיקום התנות 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.
 - ד. איסור בנייה 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	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'
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	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'

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 בניה 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)

6.5 אשפה

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6.6 איחוד וחלוקה

הנחיות למתחמים 1+2 :

1. כל בניה או פיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה, במתחמי איחוד וחלוקה (חלוקה מחדש), מותנים באישור תכנית לאיחוד וחלוקה בכל שטח המתחם, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (בהסכמה או שלא בהסכמה). הוועדה המקומית רשאית לאשר תכניות לאיחוד וחלוקה בחלק מהמתחמים, להלן - "מתחם משנה", ובלבד שכל מתחם משנה יכול שטחי ציבור בשיעור יחסי שווה לכלל ההקצאה לצרכי ציבור במתחם כולו, כלומר, תוך שמירה על היקף הקצאה אחיד לצרכי ציבור בכל אחד ואחד מהמתחמים וממתחמי המשנה בשטח התכנית.

2. שוויין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה המפורטות ייקבעו בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תוכנית זו.

3. רוחב הדרכים והשבילים יישמר.

4. היקף השטח והמספר של תאי השטח בייעודים מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ושטחים פתוחים ומבני ציבור יישמר. לא ניתן יהיה לפצלם או להרחיב דרכים ושבילים על חשבונם. תותר העברת שטח בין 2 תאי שטח באותו ייעוד בתנאי ששיעור ההקטנה של תא השטח המוקטן לא יעלה על 15%.

הנחיות למתחם 3 :

בשטח התוכנית שאינו מהווה מתחם לאיחוד וחלוקה, תערך החלוקה למגרשים בתשריט או בתוכנית ובכפוף לכל דין.

6.7 חניה

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.

6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.9 שירותי כבאות

תנאי להיתר בנייה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 עתיקות

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 שתגלינה תתצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.11 נגר עילי

בשטחי התכנית ייושמו אמצעים להפחתת וויסות נגר עילי והעשרת מי תהום, כמפורט בסעי' 8.1 בנספח הניקוז ובסעיף זה.
יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים 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 לאזורים מחלחלים.
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 וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.12 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. מבנה/קיר/גדר בתחום דרך/שביל מיועדים להריסה

6.13 חפירה ומילוי

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 המשוערת 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.
2. חציבה ומילוי:
 - א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - ב. 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 אינרטי.
 - ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.14 חיזוק מבנים

היתר בנייה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413

6.15 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.16 פסולת בניה ועודפי עפר

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

6.17 הנחיות סביבתיות

הנחיות לשיקום נופי ולמזעור השפעות על הסביבה

- א. בשלב בקשה להיתרי בניה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המגרש אשר תכלול מבנים קיימים, מוצעים על פי הבקשה להיתר ומבנים עתידיים העתידים לקום בהתאם להוראות תכנית זאת אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.
- ב. לתוכניות האדריכליות למתן היתר בניה תצורף תוכנית לשיקום נופי, שתכלול חומרי גמר לפיתוח, חזיתות כלפי רחוב, שטחי גינון וחניה, מפלסי פיתוח, גידור ומערכות תשתית.
- ג. שטחים ציבוריים יהיו נגישים לכלל האוכלוסייה במידת האפשר, כולל המוגבלים בתנועה. באזורים בעלי שיפועים חזקים יותאמו אזורי הפעילות המרכזיים.

פיתוח ושיקום נופי:

- ד. פיתוח השצ"פים יבוצע במקביל לאכלוס השכונה. תנאי לאכלוס מגרשים הנו פיתוח החלק היחסי לפחות בשצ"פ המשויך לכל מתחם מגורים.
- ה. פיתוח מגרשי מגורים ושיצ"פים יעשה תוך השתלבות בסביבה הבנויה הקיימת. העמדת המבנים בשטח תעשה בהתאם לקווי הטופוגרפיה הטבעית, על מנת שהשכונה תשתלב בסביבתה ככל האפשר.
- ו. תוכניות הבינוי יתחשבו במיקום עצים קיימים, מחשופי סלע וערכים נופיים ותשלב אותם במידת הניתן בפיתוח המגרש. עצים הניתנים להעתקה (זיתים) יועתקו במסגרת התכנית לשטחי שצ"פ בתחום התכנית.
- ז. ארונות חשמל טלפון ותקשורת ישולבו בחזיתות המגרש.

פיתוח קירות ומסלעות:

- ח. כל הקירות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית מקומית.
- ט. המסלעות יבנו מסלעים מקומיים שטוחים בעלי פטינה טבעית. הסלעים יונחו באופן אשר יאפשר שילוב "כיסוי" צמחיה בין הסלעים. המסלעה תבנה עפ"י פרט אדריכלי מאושר ע"י הועדה המקומית.
- י. בגבולות בין המגרשים (ובתוך המגרשים במידת הצורך) יבנו קירות מאבן לקט. הקיר יבנה ע"י בעל המגרש לפני תחילת עבודות הבנייה במגרש, על מנת למנוע שפיכת עפר לשטחים פתוחים ולמגרשים שכנים.
- יא. גובה הקירות והמסלעות לתימוך מגרשים לא יעלה על 3.5 מ'. במידה והפרשי הגובה גדולים יותר, ידורגו המבנים והמגרשים.

פיתוח לאורך דרכים:

- יב. הפיתוח הנופי לאורך הדרכים ובמגרשים יבוצע במקביל לפיתוח המבנים.
- יג. יערכו נטיעות לאורך הכבישים לפחות בצד אחד של הכביש, במרחק של 8-10 מ' לכל היותר בין עץ לעץ.
- יד. עבודות פיתוח ונטיעות בכניסות לשכונה ולאורך הצירים המרכזיים יעשו על בסיס שפה עיצובית אחידה תוך שמירה על רצף והשתלבות באופי פיתוח הדרכים הקיים בכפר.
- טו. גינון אינטנסיבי לאורך הרחובות ודרכי הגישה יעשה ע"י צמחייה חסכנית במים, המשתלבת בצומח המקומי. תוכן מערכת השקיה לכל גינון עבור השקיית עזר עד להתבססות הצומח.

עבודות עפר:

- טז. עבודות עפר ופיתוח יעשו רק בתחום זכות הדרך ושטחי המגרשים, ולא מעבר להם. תיאסר שפיכת עודפי עפר או סלעים מחוץ לאזור העבודות ובאתרים לא מורשים.
- יז. פתרון לעודפי עבודות עפר יהיה כלול בתוכנית הפיתוח ויוגש כתנאי לקבלת היתר בנייה. פסולת בנייה תפונה לאתר מוסדר. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.
- יח. יפורט הטיפול במגרשים חיצוניים כלפי היקף הישוב מבחינת טיפול בתימוך, התחברות למצב קיים ואיסור על שפכי עפר הפונים לכיוון השטחים הפתוחים.

טיפול בתשתיות:

- יט. כל מערכות התשתית אל השכונות ובתוך השכונות יהיו תת - קרקעיות.
- כ. פתרון לניקוז השטח יהיה במסגרת התוכנית ויוגש כתנאי לקבלת היתר בנייה. ישנה עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לשצ"פים ושטחי צמחיה טבעית. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בשטחים הפתוחים.

6.18 עצים בוגרים

01. נספח עצים בוגרים לתכנית :
א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. בעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח תיבדק האפשרות לשימור עצים, גם אם סומנו להעתקה וכריתה בנספח.
02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזריזות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
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.
03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :
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.
ב. יוזם 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.
04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :
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.
ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכולל בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
05. יותר שינוי מההוראות המפורטות מעלה בכפוף לקבלת אישור פקיד היערות.

6.19 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית

1. תנאי למתן היתרי בנייה מכח התכנית יהיה הכנת מסמך פיתוח ואישורו ע"י הוועדה המקומית. המסמך יכלול בנוסף להנחיות הקבועות בהוראות התכנית, גם הנחיות לגבי שיקום נופי, שימור חלק מעצי זית בתוך השכונה, וכן הנחיות בנושא קו התפר שבין השכונה לסביבותיה: הסתרה נופית באמצעות צמחייה, והנחיות לגבי חזיתות, מפלסי פיתוח וחתכים.
2. פתרונות יוב כמפורט בסעיף 6.3
3. תנאי לביצוע כל עבודה ופיתוח וכן למתן היתר בניה יהיה הרחבת הצומת מדרום מזרח לתכנית (בין דרך מס' 31 ודרך מס' 1) בפועל, וכן בצוע בפועל של מעגל התנועה בצומת הדרכים 1 ו-14.

6.20 תנאים לביצוע התוכנית

כל עבודות פיתוח, בניה וסלילה בתוכנית מותנות בכך שהקרקע עליה מבוקש לבצען תהיה בתחום שיפוט סכנין והוועדה המקומית לב הגליל (או כל ועדה מקומית אשר תבוא בנעליה).

6.21 היטל השבחה

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

6.22 הפקעות

ניתן להפקיע קרקע המיועדת לצרכי ציבור, אשר אינה במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, ככל שלא תוחכר,
 בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ביצוע מערכות התשתית ייעשה בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים
 הנדרשים לפי העניין.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
מספר 1	400 יח"ד ומבני ציבור בהיקף של עד 14,000 מ"ר- כולם במתחם 3	עמידה בתנאים המפוטים בסעיף 6.19.
מספר 2	בנייה מעבר למפורט בשלב א'	1. אישור הועדה המחוזית לאחר עריכת בה"ת עדכנית. הבה"ת תערך בהתאם להנחיות משרד התחבורה אשר אף יחוה דעתו לגביה. 2. תנאי למתן היתר בניה במתחמים 1-2 יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה כמפורט בסעי' 6.6.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל"		מספר תאגיד: מסל אבו ריא מנהל מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל"
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית סחי'ן		מספר תאגיד: 500275003
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: 500101795

*עיריית סחי'ן
מנהל תעודות
סג'רן עותמאן*

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	עבד יאסין תאגיד: אד"ר יאסין עבד תכנון ערים ושימור מבנים מס' רישוי 37294		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל"		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: 500101795