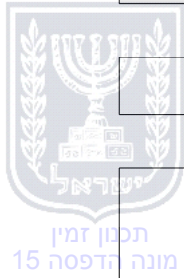


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0409342

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחמים G1 ו-G2 בדיר חנא



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהמשך לאשור התכנית ג/21358 במתחמים G1 ו- G2 בדיר החנא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחמים G1 ו G2-
בדיר חנא

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0409342

שטח התכנית 170.500 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינאטה X 235400

קואורדינאטה Y 751600

1.5.2 תיאור מקום

בדרום מזרח דיר חנא במתחמים G1 ו- G2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מתחמים G1 ו- G2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19424	מוסדר	חלק	4-9, 32-37	1, 3, 10, 12-13, 38-39, 114, 120
19428	מוסדר	חלק	166	
19430	מוסדר	חלק	6-19, 28-36, 38-51, 53-79, 81-84, 86-92, 108, 110, 112	52, 93, 106, 114

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

לא רלוונטי

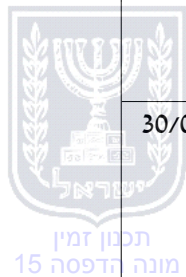


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21358	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21358 ממשיכות לחול.	7237	4753	30/03/2016

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/ 21358 בכפוף לשינויים המחוייבים בתכנית .



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פאלח גנאים			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			פאלח גנאים		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	09/11/2016	איתן גילדמן	09/11/2016	תשריט חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	12	27/10/2016	פאדי סלימאן	27/10/2016	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	10	27/10/2016	פאדי סלימאן	27/10/2016	לוח הקצאות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	26/05/2016	פאלח גנאים	26/05/2016	מצב מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לב הגליל	סח'נין	(1)		04-8798700	04-6743888	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לב הגליל	סח'נין	(1)		04-8798700	04-6743888	

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558815	04-6558815	
בעלים			פרטיים	סח'נין	(2)		04-8798700	04-6743888	

(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד 580.

(2) כתובת: ת.ד 80.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	איתן גילדמן	1056		עפולה	(2)		04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co.il
	שמאי	פאדי סלימאן	1837		מג'אר	(3)		04-6743466		fadisliman7@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

(2) כתובת: ת.ד. 175.

(3) כתובת: ת.ד. 5029.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחמים G1 ו-G2 בדרום דירחנא .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .

2- קביעת מרווחי בנייה .

3-הגדלת זכויות בנייה במספר מגרשים מ- 144% ל- 156% .

4-הקטנת גודל מגרש מינימאלי .

5-הגדלת שטחים לצורכי ציבור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		170.5				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד	88		88		$88 = 20\% * 436$ יח"ד קטנות
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	12,432	+60.51	12,492.5 1		$12432 = 0.1 * 120\% * 103600$ $12432 = 0.1 * 12\% * 5043 + 60.51$ מ"ר
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	11,900		11,900		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	524		524		$436 = 0.7 * 610$ יח"ד $524 = 88$ יח"ד קטנות +
מגורים (מ"ר)	מ"ר	87,024	+423.6	87,447.6		$87024 = 0.7 * 120\% * 103600$ $87024 = 0.7 * 12\% * 5043 + 423.6$ מ"ר
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	24,864	+121	24,985		$24864 = 0.2 * 120\% * 103600$ $24864 = 0.2 * 12\% * 5043 + 121.0$ 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.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300 - 304
דרך מוצעת	801, 800
דרך משולבת	400 - 404
מבנים ומוסדות ציבור	700 - 702
מגורים תעסוקה ותיירות	100 - 110, 112 - 136, 140 - 164, 166 - 170, 180 - 212, 214 - 237, 250 - 252, 254, 370, 371, 373 - 380, 383, 384, 1031, 1151, 1181, 1301, 1371 - 1373, 1381 - 1384, 1421, 1422, 1431, 1432, 1441, 1461, 1462, 1531, 1681 - 1683, 1901, 2031, 2051, 2141, 2201, 2241, 2251, 2321, 2341, 2371, 2372, 2531, 2532
שטח פרטי פתוח	900
שטח ציבורי פתוח	600 - 613

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	300 - 304
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	801, 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	400 - 404
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	700 - 702
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים תעסוקה ותיירות	100 - 110, 112 - 136, 140 - 164, 166 - 170, 180 - 212, 214 - 237, 250 - 252, 254 - 370, 371 - 373 - 380, 383, 384, 1031, 1151, 1181, 1301, 1371 - 1373, 1381 - 1384, 1421, 1422, 1431, 1432, 1441, 1461, 1462, 1531, 1681 - 1683, 1901, 2031, 2051, 2141, 2201, 2241, 2251, 2321, 2341, 2371, 2372, 2531, 2532
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	600 - 613
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	300, 302
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ותיירות	126, 142, 152, 153, 155, 370, 371, 373, 383, 1372, 1373, 1421, 1441
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	608
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	300
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	404
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	702
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ותיירות	109, 117 - 120, 154, 159, 163, 164, 181, 190, 191, 198 - 202, 204 - 207, 209, 250, 252, 253, 377, 1181, 1901, 2201, 2371, 2372
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	900
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	602 - 604, 612
זיקת הנאה	דרך מאושרת	300, 302
זיקת הנאה	דרך מוצעת	800
זיקת הנאה	דרך משולבת	402
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	700
זיקת הנאה	מגורים תעסוקה ותיירות	100 - 102, 109, 116, 119, 120, 130, 135, 136, 145, 151 - 153, 167, 169, 170, 180 - 185, 200, 212, 215, 220, 223, 225, 232, 233, 237, 253, 254, 370, 371 - 373, 380 - 383, 384, 1181, 1301, 1372, 1373, 1421, 1422, 1431, 1441, 1531, 1901, 2141, 2241, 2321, 2371, 2372
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	608 - 610, 612

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	302, 300
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	127, 134, 144, 218, 229, 233, 370,
		1441
להריסה	שטח ציבורי פתוח	605
ציר	דרך מאושרת	300
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	702
ציר	שטח פרטי פתוח	900
ציר	שטח ציבורי פתוח	602 - 604

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	2,878	1.69
דרכים	37,770	22.15
מבנים ומוסדות ציבור	11,884	6.97
מגורים, תעסוקה ותיירות	103,602	60.76
ש.פ.פ	587	0.34
ש.צ.פ	13,779	8.08
סה"כ	170,500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	37,547.62	22.02
דרך מוצעת	225.71	0.13
דרך משולבת	2,871.18	1.68
מבנים ומוסדות ציבור	11,901.06	6.98
מגורים תעסוקה ותיירות	102,757.09	60.26
שטח פרטי פתוח	847.37	0.50
שטח ציבורי פתוח	14,383.59	8.43
סה"כ	170,533.61	100

3.3 ישויות פוליגוניליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	307,662.50
דרך /מסילה לביטול	560.40
הנחיות מיוחדות	28,811.16
זיקת הנאה	3,176.92

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה, בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים.

4.1.2**הוראות****פיתוח תשתית**

א

על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן. תנאי למתן היתר בניה, אשור תכנית בינוי לכל תא השטח ע"י הועדה המקומית.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומעברים למגרשים צמודים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי צרנספורמציה.

4.2.2**הוראות****פיתוח תשתית**

א

- השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו על ידי מתכנן נוף ויפותחו במקביל לביצוע מגרשי המגורים. התכנון יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות.
- יעשה מאמץ לשמר הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימור וטיפול הצמחיה הקיימת.
- תכנון השצ"פים יתבסס על צמחיה מקומית.
- עקירה והעתקת עצים במתחמי הפיתוח החדשים תתבצע בתאום עם קק"ל.

ב

זיקת הנאה

זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק. תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה.

4.3**שטח פרטי פתוח****4.3.1****שימושים**

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומעברים למגרשים צמודים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה.

4.3.2**הוראות****4.4****דרך מאושרת****4.4.1****שימושים**



4.4	דרך מאושרת
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים תעסוקה ותיירות
4.7.1	שימושים
	א. תכליות מותרות וסייגים :- 1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה . 2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני, במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות, תותר הקמת מלוניית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות . 3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים, מרפאות, שירותי דואר וכי, מסחר כמעוני ומשרדים . תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות, מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מחסנים לסחורות וחומרי בניה, בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים . תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי . כל השימושים הנ"ל על דעת הוועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה . מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה. דרכי גישה מקומיות, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש, מתוך השילובים המוצעים . 2. כל השימושים לעיל יהיו מותרים בכפוף לאשור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית בינוי לכל מגרש, באשור הוועדה המקומית . 3. 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 . 4. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות .

4.7

מגורים תעסוקה ותיירות

5. 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.

6. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק.

7. הוועדה 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 :-

120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר.

120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר תעסוקה מקומית.

120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר מוסדות ציבור.

120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר תיירות.

בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הוועדה 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.

זיקת הנאה

ב

זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק. תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה.

הנחיות מיוחדות

ג

תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מקו החשמל מתח גבוהה היינו העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל או קבלת אשור חברת החשמל על כל בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	701,700 702	1000	100%	10%	0%	0%	110	40	0	15	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	100	394	132%	24%	0%	0%	156	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	101,102 129	374	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	103,103 104,108 109,110 112,117 - 2031, 1681, 1901, 1373, 1682, 1683 2372	400	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	105,106 107,131 134	351	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	1151, 120,122 - 127,132 133,136 1371, 1372, 1383, 1461 1462	400	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	118, 1181 159,158	390	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	119	343	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	121	278	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	135, 151, 152, 144, 209, 1441	322	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	1381, 1382, 1384	400	132%	24%	0%	50%	206	50	6	18	4	1	3	3	3	3
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	140 - 142, 1421, 147, 1422, 150 - 157, 155, 164 - 160, 168 - 166, 191 - 184, 198, 197, 145	400	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	143, 1431, 192, 1432, 226, 196 - 228 - 2371	380	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	156, 146	400	132%	24%	0%	0%	156	50	6	18	4	1	3	3	3	3
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	1531, 153	330	135%	24%	0%	0%	159	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	154	226	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	170, 169, 183 - 180, 208	369	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	1,199, 2,141, 130, 1,301, 2051	260	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	200 - 2,07, 210, 211, 215, 217 - 224, 2201, 2229, 2241, 231 - 233, 234 - 237, 2341	400	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	216	207	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	225, 232, 2251, 128, 214, 2321	310	120%	24%	0%	0%	144	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	250	660	132%	24%	0%	0%	156	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	252, 253, 254, 2531	667	132%	24%	0%	0%	156	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	2532	400	129%	24%	0%	0%	153	50	6	18	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	600 - 612	(2)	3%	0%	0%	0%	3	3	0	4	1	0	3	3	3	3

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:

3-- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

4- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) לפי תכנית בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**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.

רוחב דרך הגישה תהיה לפחות 3 מ' כפי שנקבע בתכנית ג/21358.

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מקו החשמל מתח גבוהה היינו העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל או קבלת אשור חברת החשמל על כל בניה.

6.2**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.3**ניקוז**

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

6.4**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.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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

6.6**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ 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

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

6.6

חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'

ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות 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

בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה 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 תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

עתיקות

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) יבצען 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.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן

עתיקות	6.7
פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	
חניה	6.8
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.	
ניהול מי נגר	6.9
יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, 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, השתייה 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.	
פסולת בניין	6.10
סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
פיקוד העורף	6.11
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
שרותי כבאות	6.12
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
חומרי חפירה ומילוי	6.13
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינויי 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	

6.13**חומרי חפירה ומילוי**

לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין

6.14**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

תנאי למתן היתרי בנייה - הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.15**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.16**הוראות בינוי**

6.18.1 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 בפיח, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

6.18.2 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.

6.18.3 קו בניין אפס מטר

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:-

1. פתחים אסורים:- לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש.
2. פתחים מותרים:- בתחום שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש השכן יותרו פתחים בניצב לגבול המגרש או פונים אל מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה מ- 90 מעלות ביחס לגבול השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
- 3- בכל מקרה לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין צידי ואחורי על גבול המגרש כקבוע בתקנות.
- 4-מרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה 4 מ' עם פתחים.

6.17**חלוקה ו/ או רישום**

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

6.18**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

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

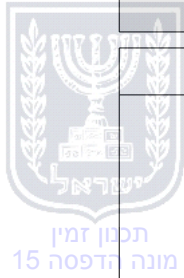
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למימוש התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת. לרבות מבני ציבור ושצ"פים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אשורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לב הגליל 501501175	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לב הגליל 501501175	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 500101795	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרטיים 0	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פאלח גנאים שם ומספר תאגיד: משרד פרטי להנדסה	עורך ראשי	חתימה:

