

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0356907

ג/22679 הגדלת זכויות בניה במגרש באזור התעשייה של סכנין



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי לב הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת להגדלת אחוזי הבנייה בחלקות מס' 108,109 גוש 19270 באזור התעשייה בסכנין ( ממזרח לאיצטדיון דוחה ) יחד מס' הקומות ותכנית הבנייה כדי להקיים בניין עם 4 קומות מתוכן שתי קומות חניה מתחת למפלס הכביש .  
הגדלת אחוזי הבניה מ- 170% ל- 240% .  
הגדלת תכנית הבניה מ- 50% ל- 70% .  
הגדלת מס' הקומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות .  
הגדלת גובה הבנין מ- 8 מ' ל- 13.3 מ' .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22679 הגדלת זכויות בניה במגרש באזור התעשייה של

סכנין

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

262-0356907

מספר התכנית

2.298 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

229500 קואורדינאטה X

752350 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מזרחית לאיצטדיון דוחה .**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סח'נין - חלק מתחום הרשות : סח'נין

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סח'נין			

שכונה ליד איצטדיון דוחה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19270	מוסדר	חלק	109	108

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

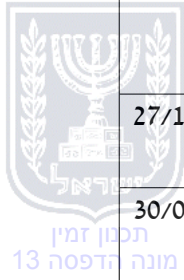
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	מרקם עירוני	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007		3711	5696	אזור תעסוקה מרחבי	כפיפות	תממ/ 9 /2
15/09/1991		45	3922	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6342 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	ג/ 6342
23/11/1997		707	4590	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9169 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	ג/ 9169
30/11/2004		688	5347	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12906 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	ג/ 12906
31/07/2008		4209	5836	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גנ/16597 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	גנ/ 16597



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאשור	17:44 24/05/2017	פאלח גנאים	24/05/2017	1	1:250	רקע	מצב מאשור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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  
מונה הדפסה 13

**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
	פרטי	מוחמד סעדאללה מסרי			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 71.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד סעדאללה מסרי			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	
פרטי	פאהם סעדאללה מסרי			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת: ת.ד. 71.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		02-5456058	02-5456058	

(1) כתובת: נצרת עילית-רח' החרמון 2 מלון פלאזה ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	



(1) כתובת: ת.ד 2386.

(2) כתובת: ת.ד 1711.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הגדלת אחוזי הבניה, מס' הקומות ותכסית הבנייה בסכנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-הגדרת זכויות מקסימליות מותרות לשימושי מסחר.
- 2-הגדלת אחוזי הבנייה והגדרת זכויות בניה עבור חניה.
- 3- הגדלת תכסית הבנייה
- 4-הגדלת גובה ומספר הקומות.
- 5- שינוי קווי הבניין.
- 6- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה	782	34.03
תעשייה קלה ומלאכה	1,516	65.97
<b>סה"כ</b>	<b>2,298</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	2,302.85	100
<b>סה"כ</b>	<b>2,302.85</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש לבניית בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות, ומפעלים תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות .</p> <p>אולמי ומבני אחסנה , מוסכים לתיקוני רכב , מפעלי בלוקים וברזל, מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש אבן , מפעלי בטון מוכן , מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בנייה , בתי בד , מפעלי מזון ושימורים , בית מטבחים , אולמות שמחות ואירועים ומשרדים בקומות עליונות .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1- איזור תעשייה ומלאכה</p> <p>סוגי תעשייה ומלאכה שונים שלא גורמים נזק סביבתי בהנחיות הבאות :-</p> <p>א- לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>ב- מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים .</p> <p>ג- איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטארית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות ( הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב ) . תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>כאשר אין טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה , ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרד .</p> <p>ד- תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הועדה .</p> <p>ה- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות , מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים . המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לצורך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר לכל דין , באחריות הרשות המקומית .</p> <p>ו- תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור .</p> <p>ז- פסולת רעילה תסולק ע"י בעל המפעל לאתר מאושר כדין .</p> <p>ח- אחסנה , הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת .</p> <p>ט- בכל מקרה שהפעליות עלולה לגרום ל" רעש בלתי סביר " ( כהגדרתו בחוק ) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין .</p> <p>י- יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד . על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>י"א- יובטח טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה .</p> <p>2- כל בקשה להיתר בנייה תייעד לפחות 10% משטח המגרש לגינון , כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו ( אם יש יותר מכביש אחד) בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המבנה המוצע .</p> <p>3- על גבול המגרש בחזית הפונה לכביש מס' 1 יבנה קיר מבטון (לקט) וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן .</p> <p>4- על גבול המגרש בחזית הפונה לכביש מס' 4 יבנה קיר וממנו חיבור לחניה בקומה השנייה .</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6)	(4)	(5)	(4)	0 (3)	4	13.3	0	70	150	60 (2)	0	10	80 (1)	2298	100	מסחר	תעשייה קלה ומלאכה
(8)	(4)	(5)	(4)	0 (3)	4	13.3	0	70	90	0 (7)	0	30	60	2298	100	תעשייה	קלה ומלאכה

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב- 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) אחוזי הבנייה שהוגדרו למסחר הם המקסימליים שיאשרו למסחר, תותר המרת מסחר לתעשייה ..
- (2) אחוזי הבניה מתחת לכניסה הקובעת ייועדו רובם לחנייה ..
- (3) הכניסה הקובעת היינה מפלס הכביש מס' 3 ממזרח.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.
- (5) בהתאם למסומן בתשריט
- קו הבניין לכוון הדרך מס' 4 יהיה אפס מ' לבניית גשר ..
- (6) בהתאם למסומן בתשריט
- קו בניין תחתית היינו עבור שתי קומות החנייה בחזית המערבית שמתחת למפלס כביש מס' 1 .
- קו הבניין לכוון הדרך מס' 1 יהיה אפס מ' לבניית גשר ..
- (7) .



(8) בהתאם למסומן בתשריט קו בניין תחתי היינו עבור שתי קומות החניה בחזית המערבית שמתחת למפלס כביש מס' 1. קו הבניין לכוון הדרך מס' 1 יהיה אפס מ' לבניית גשר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>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 .</p> <p>הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .</p> <p>לא יינתן היתר בנייה ללא ביצוע סקר סביבתי בסביבת שטח התכנית ברדיוס שייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>לא יינתן היתר בנייה ללא קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חניה בתחום המגרש כנדרש בתקנות החניה .</p>
6.2	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 ( בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38 ) .</p>
6.3	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1-מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- 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 .</p> <p>4-אשפה ופסולת בניין :- 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</p>
6.4	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>
6.5	<b>חשמל</b>
	<p>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 .</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>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 .</p>



חשמל	6.5																								
<p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד ( כא"מ</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>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</p>	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 אוירי 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'	
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 אוירי 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'																								
איכות הסביבה	6.6																								
<p>לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית ללא אשור של המחלקה הסביבתית בבקעת בית נטופה .</p> <p>1-מיקום והעמדת המבנה</p> <p>-מיקום והעמדת המבנה במגרש תאפשר מזעור הצללה והחדרת אור השמש לחללי המבנה השונים.</p> <p>-הקטנת צריכת האנרגיה בקיץ על ידי תכנון אלמנטים של הצללה טבעית כמו שימוש בצמחיה ו/ או משרביות ו/או והצללות דרומיות.</p>																									

- התוכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונות הרוחות כדוגמא :-
- להעדיף הפניית החזיתות הארוכות לכיווני צפון ודרום.
  - לבחון הגדלה או הקטנת מימדי הפתחים- החלונות והתאמתם ו/או הפנייתם לכיווני השמש.
  - הטמעת בידוד חלונות, חלונות נפתחים.
  - שימוש בטכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר כמו ארובות להחדרת אור ורוח. העמדת המבנה תתחשב בכיווני הרוח באופן שישמרו מסדרונות למעבר רוח.
  - איטום ובידוד יעיל של קירות וגגות.
  - תכנון אלמנטים חסכי אנרגיה כמו חישני בקרה, נורות חסכניות.
  - שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים.
  - בדיקת אפשרות לשילוב תאים פוטו- וולטים במבנה ותאורה במרחב הציבורי.
- 2- צמחיה
- ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף מסביב למבנה ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים.
- תכנון לגינון חסכוני במים ו/ או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/המתחם.
- שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.
- תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון וצמחייה.
- הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.
- 3- . בניה חוסכת ומשמרת מים
- תכנון הכנות לשימוש במים אפורים - שימוש חוזר במים דלוחים ומי מזגנים בכפוף (לאישור משרד הבריאות).
  - התאמת המבנה לשימוש באמצעים לחסכון בצריכת מים.
- 4- . חומרים ושיטת בנייה
- שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובעלי "מעגל חיים" ארוך.
  - העדפת חומרי בנייה מקומיים וחומרי בנייה בעלי אורך חיים ארוך.
  - העדפת חומרי בנייה שיצורם חסכוני בצריכת אנרגיה.
  - שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.
  - שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק.
- 5- נראות וחזות המבנה
- יש לצפות את הבניין בחומרי חיפוי קשיחים.
  - תוגש תכנית להצבת שילוט מרכזי ופרטני (חוץ ממבני מגורים).
  - יש להשלים את עבודות הגמר של חזית הבניין כתנאי להגשת בקשה לקבלת טופס אכלוס (טופס 4)
- 6- פיתוח וגינון
- במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח וגינון כוללת אשר תיתן פתרונות לנושאים הבאים : מיקום חניה, תשתיות, פרטי גדרות, שבילים, צמחייה, תאורה חיצונית, סוג הריצוף, שילוב צמחיה עצים בוגרים אדניות וכיו"ב. ביצוע התכנית יהווה תנאי למתן תעודת גמר.
  - ביצוע תכנית הפיתוח תהווה תנאי למתן תעודת גמר לבניין.
- 7- קרינה





## 6.6

## איכות הסביבה

עמידה בתקנות לגבי קרינה בלתי מייננת של מיקום ותכנון חדרי חשמל ותקשורת אלחוטית.  
- בעל התכנית מתחייב לבצע בדיקות קרינה ע"פ דרישות האיגוד.

8- רעש

יש לנקוט באמצעים למיגון אקוסטי ברמת מעטפת המבנה.  
-אין להשתמש במערכת כריזה במקום אלא בשעת חירום.  
-ינקטו האמצעים הדרושים למניעת רעש בלתי סביר עקב פעילת לפי התקנות.  
-יובטחו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: הפעלת ציוד ומתקנים, ונה הדפסה 13 תכנון זמין מונה הדפסה 13

שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה בהתאם לכל דין.  
-מנועים של מערכת הקירור ומתקנים הנדסיים אחרים יתוכננו בתוך המבנים ובחללים אקוסטיים.

-לא תותר התקנת מנועים על קירות המבנה החיצוניים (למעט מזגנים).  
-הנחיות בנוגע לקרבה למגורים:

-מנועי מערכות מיזוג אוויר, מדחסים וכל מתקן המהווה מקור לרעש ימוקמו בתוך תחומי המבנה באופן שלא יגרום למטרד רעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.

-יש ליצור פתרון אקוסטי למגורים הגובלים באזור כגון גדר או חומה ונטיעת עצים.  
-המבקש יחויב בביצוע בדיקות רעש ע"פ דרישות האיגוד.

9- איכות אויר

-לא ייגרמו מטרדי ריח וזיהום אוויר מהפעילויות השונות והמתקנים השונים, בעל העסק יחויב בביצוע בדיקות אבק לפי הצורך על ידי מעבדה מוסמכת.

10 - מים ושפכים

-תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת השפכים ומערכת הניקוז, מי הניקוז לא יחוברו למערכת הביוב העירונית.  
-השפכים הסניטריים יחוברו ישירות למערכת הביוב העירונית.  
-שטח המגרש, ינוקזו אל מערכת הניקוז הציבורית.

## 6.7

## איכות הסביבה

השלמת תנאי איכות הסביבה

11- פסולת

- בתחום המגרש ובאזור הנגיש למשאית פינוי האשפה יסומן שטח מתאים למכלי אצירה פסולת ומתקנים למחזור סוגי הפסולת השונים של המבנה כמו: (קרטון, נייר, פסולת יבשה, אלקטרונית, פסולת אורגנית, גזם ועוד) תכנון השטח ומיקומו יקבע ע"י העירייה ואגוד ערים.
- מרכז המחזור יהיה תחום בנישה על ידי קירות ותקרה כאשר כל הפתחים במבנה יהיו סגורים על ידי רשת או רפפה למניעת כניסת בעלי חיים.
- על מנת למנוע תסיסה וריח יהיה מרכז המחזור מקורה וניקוז הנוזלים מהפסולת יתחבר למערך הטיפול בשפכים.
- אופן איסוף והובלת הפסולת יתואם עם מח' התברואה בעירייה.
- פסולת בנין ועודפי עפר תסולק לאתר פסולת מאושר בתאום עם מח' התברואה בעירייה.
- פסולת גזם תפונה מהעסק בתאום עם מח' התברואה בעירייה.



<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>12- . פריקה וטעינה                  - שטחי הפריקה והטעינה יהיו מקורים ויסומנו בתחום המגרש ללא הפרעה למרחב הציבורי.                  - בבקשה להיתר יוקצה שטח ייעודי לפריקה וטעינה בגבולות המגרש בלבד, במקום שלא יהווה הפרעה לתנועה השוטפת או לחניה.                  - לא יותר אחסון חומרי שלא קשורים למהות הבקשה</p> <p>13. חניון תת קרקעי                  - כל חניון תת קרקעי שאין לו אוורור טבעי חייב בתכנון מערכת אוורור מאולץ מיקום פתחי הפליטה יתוכנן כך שלא תגרם חשיפה של אנשים ועוברים ושבים לאוויר הנפלט מהחניון.</p> <p>14. בדיקות תקופתיות                  - בתנאי לקבלת ההיתר על בעל הבקשה לערוך בדיקות ראשוניות ובדיקות תקופתיות בהתאם להנחיות אגוד ערים, כמו בדיקות רעש סביבתי, קרינה סולרית, קרינה אלקטרו מגנטית.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965 . רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק .</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>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</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.                  תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה 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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה/ הגדר ייהרסו</p>	

<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.13</b>
<p>כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .                  תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .                  היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .                  הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .</p>	
	<b>6.14</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13