

14/00

10.5.2004

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: סכנין

תאריך עדכון: 25 באפריל 2004

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
11646/18
אישור תכנית מס.
...עדה המסויגה לתכנון ובניה החליטה
ביום 24/07/04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/ 11646
סכנין צפון מזרח - אזור א
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1.2 מקום התכנית:

העיר סכנין - הצד המזרחי:

הודעה על אישור תכנית מס. 11646/18
פורשמה בילקוט הפרסומים מס. 5306
מיום 10.6.04

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 179 600	צפון: 251 900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19290	116,55,53,52,50,49	131,51,48
19291	31-29,17,16	,52-49,39-37,33,32,28,18,15,12,11,92,88,84,83,80

1.3 שטח התכנית:

30.15 דונם (מדידה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ת.ד.580, נצרת עילית 17105 טל. 04-6558211 פקס. 04-6453276 ואחרים
- היזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל ת.ד.80, סכנין 20173 טל. 04-6746740 פקס. 04-6746749
- מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל ת.ד.80, סכנין 20173 טל. 04-6746740 פקס. 04-6746749
- עורך התכנית: דסמונד קפלן - אדריכל יודפת, ת.ד.20180 משגב 04-9800007 פקס. 04-9800554

- תמ"א 31 - התכנית תואמת. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח עירוני בנוי.
- ת.מ.מ. 2 - התכנית אינה תואמת. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח חקלאי.
- תכנית האב - התכנית תואמת. המתחם מיועד למגורים.

תכניות מפורטות מקומיות - התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/668 שבתוקף ולתכנית ג/6671 שבתוקף, ג/9169 שבתוקף ו-ג/1463 שבתהליכי אישור.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- 1.6.1 תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- 1.6.3 טבלאות איזון - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
01/12/99	הכנה
08/08/00	עדכון 1
02/02/01	עדכון 2
14/14/02	עדכון 3
29/06/03	עדכון 4
28/11/03	עדכון 5
25/04/04	עדכון 6

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|------------------------------------|--|
| ● שטח צבוע כתום | אזור מגורים א' |
| ● שטח צבוע אלכסוניים בכתום | שטח מסחרי/מגורים |
| ● ואפור לסירוגין | שטח מסחרי ומלאכה |
| ● שטח צבוע אלכסוניים בסגול | אזור תעשייה ומלאכה זעירה |
| ● ואפור לסירוגין | שטח למבני ציבור |
| ● שטח צבוע סגול | שטח ציבורי פתוח |
| ● שטח צבוע בחום תחום חום כהה | שטח פרטי פתוח |
| ● שטח צבוע ירוק | דרך קיימת או מאושרת |
| ● שטח צבוע ירוק בהיר תחום ירוק כהה | דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך |
| ● שטח צבוע חום | שטח חקלאי |
| ● שטח צבוע אדום | דרך משולבת לרכבים ולהולכי רגל קיימת (מטרוקה) |
| ● שטח צבוע בפסים ירוקים | |
| ● שטח צבוע אלכסוניים בירוק | |
| ● וחום לסירוגין | |
| ● שטח צבוע אלכסוניים בירוק | |

דרך משולבת לרכבים ולהולכי רגל מוצעת
 גבול התכנית
 גבול תכנית קיימת
 מספר תכנית קיימת
 מספר דרך
 קו בניין בצד הדרך
 רוחב דרך
 גבול גוש
 מספר גוש
 גבול חלקה קיימת
 מספר חלקה קיימת
 גבול מגרש מוצע
 מספר מגרש מוצע
 קו בניין
 זכות מעבר לציבור

ואזום לסירוגין
 ● קו כחול עבה רצוף
 ● קו כחול מרוסק
 ● מספר באליפסה
 ● מספר ברבע העליון של עיגול
 ● מספר ברבע צדדי של עיגול
 ● מספר ברבע התחתון של עיגול
 ● קו שחור עם משולשים שחורים
 ● מספר בן חמש ספרות
 ● קו ירוק מרוסק
 ● מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
 ● קו שחור
 ● מספר בעיגול שחור
 ● קו אזום מרוסק
 ● שטח צבוע בקווים אלכסוניים
 בצבע שחור

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (ד')*	יעוד	%	שטח (ד')*	יעוד
64.28	19.38	מגורים א'	-	-	-
3.85	1.16	שטח למבני ציבור	-	-	-
0.70	0.21	שטח ציבורי פתוח	-	-	-
-	-	-	83.68	25.23	שטח חקלאי
16.32	4.92	דרך קיימת או מאושרת	16.32	4.92	דרך קיימת או מאושרת
6.03	1.82	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	-	-	-
8.82	2.66	דרך משולבת להולכי רגל/רכבים	-	-	-
100%	*30.15	סה"כ	100%	*30.15	סה"כ

* שטח בדונם - מדידה גרפית ממוחשבת

2. מטרת התכנית ועיקר הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 ליעד שטחים למגורים (קיבולת כ- 195 יח"ד), מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.1.2 לתכנן תשתית כולל דרכים ודרכים משולבות לפיתוח אזור מגורים בשטח התכנית.
- 2.1.3 לבצע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים כאמצעי להשתתפות צודקת של בעלי הקרקע ביצירת שטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
- 2.2.2 קביעת התכליות לכל יעודי הקרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בניין ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

ימוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יחידות דיור
מגורים	כ - 29000 מ"ר (קיבולת)*	כ- 195 יח"ד (קיבולת)*
מבני ציבור	כ- 1100 מ"ר (קיבולת)	-

* צפוי מימוש ממוצע של כ-40% עד שנת 2020 - כלומר כ-76 יח"ד.

3. הוראות התכנית

3.1 ברשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר בנייה להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א':

תכליות מותרות וסייגים באזור מגורים א':

- בתי מגורים.
- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
- מגרשי משחקים.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3:4.7) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, יותרו:

- גני ילדים, פעוטונים, שרותי בריאות, דת, קהילה ורווחה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- חנויות למסחר קמעונאי ומסעדות (בקומת קרקע בלבד).
- מספרות ומכוני יופי.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

3.1.2 שטח לבניני ציבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- מבני דת.
- מוסדות חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- משרדים של הרשות המקומית.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.

מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל. תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש.

3.1.4 שטח לדרכים:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.5 שטח לדרכים משולבות:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני דרך, מתקני צל ואלמנטים של פיתוח נופי. כל הפיתוח בשטח דרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרו בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה
(מישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות מקסימלית	גובה בניה מקסימלי ****		שטח בניה מקסימלי ב-%							קווי בנין*			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מספרים מגרשים	לפי התשריט שם האזור (שימושים עקריים)			
	מס' סה"כ	מס' יח"ד' במגרש יח"ד' מינימלי (קיבולת) ****	מ' קומות	מס' סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטח שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'						
66	2	18.0	6	150.57	50	20	130.57	0	150.57	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	250	1	מגורים א'			
1	1	18.0	6	152.17	50		132.17	0	152.17								לפי התשריט	2
20	2	18.0	6	155.72	50	20	135.72	0	155.72								250	3
3	2	18.0	6	155.84	50	20	135.84	0	155.84								250	4
5	2	18.0	6	150.00	50	20	130.00	0	150.00								250	5
9	2	18.0	6	150.00	50	20	130.00	0	150.00								250	6
34	2	18.0	6	151.51	50	20	131.51	0	151.51								250	7
6	4	18.0	6	150.00	50	20	130.00	0	150.00								250	8
4	2	18.0	6	154.00	50	20	134.00	0	154.00								לפי התשריט	9
2	2	18.0	6	165.88	50	20	145.88	0	165.88								לפי התשריט	10
6	2	18.0	6	152.14	50	20	132.14	0	152.14								250	11
9	2	18.0	6	157.89	50	20	137.89	0	157.89								250	12
12	4	18.0	6	159.23	50	20	139.23	0	159.23								250- *****	13 *****
6	2	18.0	6	158.30	50	20	138.30	0	158.30								250	14
8	2	18.0	6	150.07	50	20	130.07	0	150.07								250	15
4	2	18.0	6	155.78	50	20	135.78	0	155.78								250	17

**המשך טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים שקריים)	מספרי מגרשים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין*			שטח בניה מקסימלי ב-%					גובה בניה מקסימלי ****		צפיפות מקסימלית
			קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'	מעל למפלס הכניסה ***	מתחת למפלס הכניסה ***	שמושים עיקריים	שטח שדות	כיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	
בניין ציבורי	201	לפי התשריט	3	3	3	100%	0%	5%	40%	105%	3	10.0	-
שטח ציבורי פתוח	202	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אסורת בניה
דרכים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אסורת בניה
שטח פרטי פתוח	203	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אסורת בניה

הערות:

- * קווי בנין מסומנים בתשריט ונוקל מתאר של מבנים קיימים בשטח התכנית (סומן כמבנה קיים).
- ** שטח שדות יותרו הקמת פרגולות/סוכות גפן ומבני עזר חד-קומתיים לשטח שדות (כגון חניה מקורה) עם קו בנין 0.0 מ' גם בצדדים שבהם סומן קו בנין אחר. שטח כווי וול חרוי עזר בקטעים אלה לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהזוח חלק משטח הבניה המתור בשבלה וחלק מהישוב כיסוי הקרקע המותר.
- *** מפלס הכניסה תותר העברת אחוזי בניה משטח עיקרי לשטח שדות באישור הועדה המקומית ובתנאי שטח"כ אחוזי הבניה נשמר.
- **** גובה בניה תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שטח"כ אחוזי הבניה נשמר.
- ***** מחפר יח"ד בשטח מקרה לא תעלה גובה בנייה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 3.3.1.1). מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית (ראה סעיף 3.3.1.1).
- ***** מגרש 13 במקרה של חלוקת מגרשים יותרו 2 יח"ד במגרש בין 250 ל-299 מ"ר. יותרו 3 יח"ד למגרש בשטח 300 מ"ר ויחידה נוספת לכל 100 מ"ר בשטח מגרש מעל 300 מ"ר (כלומר 10 יח"ד/ דונם נסו).
- ***** מגרש 13 לא יינתנו היתרי בניה במגרש 13 ללא הגשת תשריט חלוקה לתת-מגרשים, והבטחת זכויות מעבר לכל אחד מתת-המגרשים.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות:

3.3.1.1 גובה בניה:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

יותר הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.1.2 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בפח, אסבסט, 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.

3.3.1.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בק"מ לא קטן מ-1:250: הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים - הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש.

3.3.1.4 קו בנין 0.0מ':

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- **פתחים אטומים:** לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0מ' ל-3.0מ' מגבול המגרש.
- **פתחים מותרים:** בתחום שבין 0.0מ' ל-3.0מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
- **שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2מ'.**
- **מעבר מינימלי:** לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8מ' לאורך גבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או לפחות 0.8מ' מהגבול.
- **גמר נאה כלפי חוץ:** מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.
- **מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכס על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.**
- **קונסטרוקציה עצמאית:** בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 פיתוח:

3.3.2.1 נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, שאינו באזור מגורים א', ילווה ע"י אדריכל נוף ויכלול תכנון של שיקום נוף לביצוע כחלק בלתי נפרד מכל עבודה בשטח.

3.3.2.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת זרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפרושיקום נוף לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

3.3.2.3 קירות תומכים ומסלעות:

תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה מקבילים, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'.

3.3.2.4 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.

3.3.3 תשתיות:

3.3.3.1 מים:

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

3.3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תכנית הניקוז הכוללת תתייחס להחדרת מי הנגר לקרקע והתכנון יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

3.3.3.3 ביוב:

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

3.3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבדדים וכבלים אוויריים	1.50 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.00 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ה. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.3.5 אשפה, פסולת בניה ועודפי עפר:

סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

3.3.3.6 תקשורת:

תשתיות וצנרת לסלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.

3.3.4 הוראות כלליות:

3.3.4.1 חלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים כהתאם למצוין בתשריט.
- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.4.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבוד יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבוד כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.3.4.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3.3.4.4 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.3.4.5 תנאים לביצוע התכנית:

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

3.3.4.6 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.3.4.7 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.

3.3.4.8 עתיקות:

הבנייה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

3.3.4.9 מקלטים:

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

3.3.4.10 כיבוי אש:

קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יתקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

3.3.4.11 סידורים לנכים:

יינתן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.3.4.12 עצים קיימים, נטיעת עצים ושמירתם:

בשטחים ציבוריים העצים הקיימים ישמרו, יעתקו או יכרתו על פי "תכנית פיתוח-נוף לשימור צמחיה", לפי הנחיות מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת הגינון של העירייה. כל בקשה להיתר בניה תפרט התייחסות המבקש לשמירה על עצים קיימים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

3.3.4.13 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

4. חתימות:

תאריך: 25/04/04

עורך התכנית:

תאריך:

מגיש התכנית:

תאריך:

יום התכנית:

דסטמון קמלו
אחריכל

הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה
"לר הגליל"

הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה
"לר הגליל"

בלגיה סגנית - אבנר
עיריית סחיין
מחלקת הנדסה
מ.ס. 5
25/4/04
אבנר