

106/7

10.5.2004

מחוז הצפון  
22.07.2004

תאריך עדכון: 24 במרס 2004

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 12049/18  
 ...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 24/7/04 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל להכינון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי: סכנין

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

הודעה על אישור תכנית מס. 12049/18  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5304  
 מיום 10-6-04

תכנית מפורטת מספר ג/12049

סכנין צפון מזרח - אזור ב/2  
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1.2 מקום התכנית:

העיר סכנין - הצד המזרחי:

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 179 700	צפון: 252 000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19267	85,84	101,95,94,86
19270	77-81,4,2,1	74,73,30,3
19290	135,37-47	131,56,54,48
19291	92,90,32-60,1-15	88,87,83,80,31,29,28,17,16

1.3 שטח התכנית:

106.74 דונם (מדידה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל. 04-6558211 פקס. 04-6560521 ואחרים
- יוזם 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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- 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, לתכנית ג/9169 שבתוקף, לתכנית ג/6671 שבתוקף ולתכנית ג/1463 שבהליכי ישור.

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 14 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	הכנה
18 ביולי 2000	הכנה
20 במרס 2001	עדכון 1
14 באפריל 2002	עדכון 2
28 ביולי 2003	עדכון 3
24 במרס 2004	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע בחום תחום חום כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום
- לסירוגין
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק וחום
- לסירוגין
- שטח צבוע בפסים ירוקים
- 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
- מגורים א'
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- דרך משולבת להולכי רגל/רכבים מוצעת
- דרך משולבת להולכי רגל/רכבים קיימת
- שטח חקלאי
- 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  
דרך קיימת לביטול

● קו שחור  
● מספר בעיגול שחור  
● קו אדום מרוסק  
● שטח צבוע בקווים אלכסוניים  
● בצבע שחור  
● שטח צבוע בקווים אלכסוניים  
● בצבע אדום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (ד')*	יעוד	%	שטח (ד')*	יעוד
64.27	68.6	אזור מגורים א'	89.92	95.98	שטח חקלאי
1.50	1.60	שטח למבני ציבור	2.14	2.28	שטח למבני ציבור
7.89	8.42	דרך קיימת או מאושרת	7.94	8.48	דרך קיימת או מאושרת
17.20	18.36	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	-	-	-
5.68	6.07	דרך משולבת לרכבים והולכי רגל מוצעת	-	-	-
3.46	3.69	שטח ציבורי פתוח	-	-	-
100	*106.74	סה"כ	100	*106.74	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- 653 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 ביצרת 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 בינוי ועיצוב אדריכלי.  
2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יחידות דיור
מגורים	כ- 102000 מ"ר (קיבולת)*	כ- 653 יח"ד (קיבולת)*
מבני ציבור	כ- 1800 מ"ר (קיבולת)	-

\* צפוי מימוש ממוצע של כ-40% עד שנת 2020 - כלומר כ-300 יח"ד.

3.1.1 רשימת 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.

3.1.1.1 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, 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.

3.1.1.2 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.

3.1.1.3 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ומתקני צל בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש. כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.1.4 שטח לדרכים:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### 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 ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאוסרת ע"י הועדה המקומית.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

צפיפות מקסימלית		גובה בניה מקסימלי ****		שטח בניה מקסימלי ב-%						קווי בנין*			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר המגרש	שם האזור (שימושים עיקריים)		
סה"כ מס' יח"ד (קיבולת)	מס' יח"ד במגרש מינימלי (קיבולת)	מ'	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'					
2	2	18.0	6	154	50 בקומות קרקע 40 ביתר הקומות	20	134	0	154	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	'א21	מגורים א'		
4	4			154										134		154	'ב21
1	1			154										134		154	ג21
3	3			150										130		150	22
2	2			160										140		160	23
3	3			157										127		157	24
2	2			151										131		151	25
4	4			152										132		152	26
7	7			155										135		155	27
5	5			150										130		150	28
2	2			151										131		151	29
1	1			153										133		153	'א29
1	1			153										133		153	'ב29
5	5			157										137		157	30
4	4			155										135		155	'א30
5	5			153										133		153	31
7	7			153										133		153	32
4	4			154										134		154	33
2	2			159										139		159	'א33
1	1			153										133		153	'ב33
3	3			160										140		160	40
4	4			150										130		150	41
3	3			150										130		150	42
4	4			153										133		153	43/1
3	3	153	133	153	43/2												
3	3	153	133	153	43/4												
3	3	153	133	153	43/4												

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

צפיפות מקסימלית		גובה בניה מקסימלי ****		שטח בניה מקסימלי ב-%						קווי בנין*			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר המגרש	שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ מט' יח"ד' (קיבולת)	מט' יח"ד' במגרש מינימלי (קיבולת)	מ' קומות	מ' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל הכניסה ***	צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'			
5	5	18.0	6	156	50 בקומת קרקע 40 ביתר הקומות	20	136	0	156	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	לפי התשריט	לפי תשריט	45	מגורים א'
4	4			151			131		151					46	
5	5			151			131		151					א'46	
5	5			151			131		151					ב'46	
17	4			152			132		152				400	47	
5	5			154			134		154				לפי תשריט	48	
7	7			150			130		150					49	
5	5			150			130		150					50	
8	4			150			130		150				400	51	
5	5			150			130		150				לפי תשריט	52	
4	4			150			130		150					53	
3	3			152			132		152					א'53	
3	3			150			130		150					54	
5	5			150			130		150					55/1	
4	4			150			130		150					55/2	
7	7			150			130		150					55/3	
9	4			150			130		150				400	56	
8	4			150			130		150				400	57	
3	3			150			130		150				לפי תשריט	58	
3	3			150			130		150					א'58	
3	3			150			130		150					ב'58	
3	3			153			133		153					59	
4	4			160			140		160					א'59	
6	6			158			138		158					60	
4	4			153			133		153					61	
4	4			150			130		150					62	
4	4			162			142		162					63	
5	5			157			137		157					64	

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

צפיפות מקסימלית		גובה בניה מקסימלי ****		שטח בניה מקסימלי ב-%						קווי בנין*			מספר המגרש	שם האזור (שימושים עיקריים)			
סה"כ מס' יח"ד (קיבולת)	מס' יח"ד' במגרש מינימלי (קיבולת)	מ' קומות	מ' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	צדדי מ' תשריט	אחורי מ' תשריט	קדמי מ' תשריט			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
5	5	18.0	6	157	50 בקומת קרקע 40 ביתר הקומות	20	137	0	157	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	לפי התשריט	לפי תשריט	70	מגורים א'		
10	4			158									138	158		400	71
4	4			157									137	157		לפי תשריט	71א'
4	4			158									138	158			72
3	3			155									135	155			73
5	5			158									138	158			74
3	3			150									130	150			75
11	400			150									130	150		400	76
4	4			151									131	151		לפי תשריט	76א'
3	3			150									130	150			77
3	3			150									130	150			78
4	4			150									130	150			78א'
5	5			153									133	153			79
6	6			152									132	152			80
4	4			150									130	150			81
30	4			150									130	150		400	82
7	7			150									130	150		לפי תשריט	83
3	3			150									130	150			83א'
8	4			150									130	150		400	84
20	4			155									135	155			85
15	4			151	131	151		86									
3				157	137	157	לפי תשריט	87									
6				160	140	160		88									
25	4			164	144	164	400	89									
16	4			160	140	160		90									
7	7			154	134	154	לפי תשריט	91									
8	4			158	138	158	400	92									



**המשך טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(תישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים משנת 1992)**

צפיפות מקסימלית		גובה בנייה מקסימלי ****		שטח בנייה מקסימלי ב-%						קווי בניין*			גודל מגרש מינימלי (במ"ר) *****	מספר המנגרש	שטח האזור (שיחוסים עיקריים)
מס' סח"כ	מס' יח"ד	מ' קומות	מ' סח"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	צדדי	אחורי	קדמי				
מס' יח"ד (קיבולת)	מס' יח"ד במגרש מינימלי (קיבולת)								מ'	מ'	מ'				
22	4	18.0	6	150	20	130	0	150	3	3	לפי התשריט	400	93	מגורים א'	
4	4			150		130		150	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	לפי התשריט	1/א93			
4	4			150		130		150				2/א93			
4	4			150		130		150				3/א93			
5				154		134		154				94			
10	4			150		130		150				400	95		
6	6			155		135		155				לפי תשריט	96		
20	4			152		132		152				400	97		
2	2			151		131		151				לפי תשריט	98/1		
2	2			151		131		151					98/2		
4	4			151		131		151					98/3		
3	3			151		131		151					98/4		
2	2			151		131		151					98/5		
18	4			150		130		150				400	106		
21	4			150		130		150					107		
68	4			151		131		151					108		
		10.0	3	100	40	0	100	0	3	3	3	יחבור למגרש הסמוך לפי תשריט	222,223, 3/224, 1/224	בניין ציבורי ****	
<p>תותר כניית שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי טרינספורמציה. שטח הבנייה לא יעלה על 5% משטח המגרש וישולב בתכנית ע"י אדרי נוף.</p>									0	0	0	-	225-228, 230	שטח ציבורי פתוח	
אסורת בנייה													-		דרכים ודרכים משולבות

**הערות: \*** קווי בניין מסומנים בתשריט וכולל מתאר של מבנים קיימים בשטח ותכנית (סומן כמבנה קיימ).  
 יותרו הקמת פרגולות/סוכות גפן ומבני עזר חד-קומתיים לשטח שרות (כגון חניה מקורה) עם קו בנין 0.0 מ' גם בצדדים שבהם סומן קו בנין אחר. שטח בנוי של מבני עזר בקטעים אלה לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק משטח הבניה המותר בסבלה וחלק מחישוב כיסוי הקרקע המותר.  
 תותר העברת אחוזי בנייה משטח עיקרי לשטח שרות באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר. תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.  
 בשום מקרה לא תעלה גובה בנייה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 3.3.1.1). מכני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית (ראה סעיף 3.3.1.1).  
 מגרשים 221, 223, 2/224 יאחדו עם השטח למבני ציבור קיימים בחלקה 95 בגוש 19267 הסמוך. 1/224 יאחדו עם השטח למבני ציבור המיועד בחלקה 94 גוש 19267 הסמוך.  
 במקרים מיוחדים של חלוקה משנה בסמכות הועדה המקומית לאשר מגרש מינימלי של 250 מ"ר.

### 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 וחתיים 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 0.0 מ':

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

- **פתחים אטורים:** לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש.
- **פתחים מותרים:** בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' 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 1.2 מ'.
- **מעבר מינימלי:** לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או לפחות 0.8 מ' 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 סוכם 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 עם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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 בניית 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.

תשתיות: 3.3.3

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 כבלי 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 לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.

### 3.3.4 הוראות כלליות:

#### 3.3.4.1 חלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם 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 ציבור 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 ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 3.3.4.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למסד 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 קווי 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 תכניות כוללות 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:

ייתן 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, נטיעות עצים ושמירתם:

בשטחים ציבוריים העצים הקיימים ישמרו, יענקו או יכרתו על פי "תכנית פיתוח-נוף לשימור צמחיה", לפי הנחיות מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת הגינון של העיריה. 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, זאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

4. חתימות:

25/04/04

תאריך:

דסמונה קמלו  
אדריכל

עורך התכנית:

תאריך:

הועדה המקומית  
לתיכנון ולבניה  
"לר הולל"

מגיש התכנית:

תאריך:

הועדה המקומית  
לתיכנון ולבניה

יזם התכנית:

בנייה מסתובבת - פסג הנגסה  
עיריית סחינו  
מחלקת הנדסה  
תאריך: 26/4/04  
תחום: