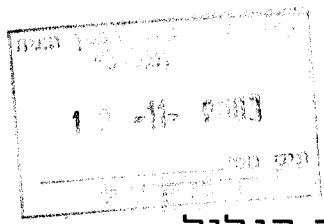


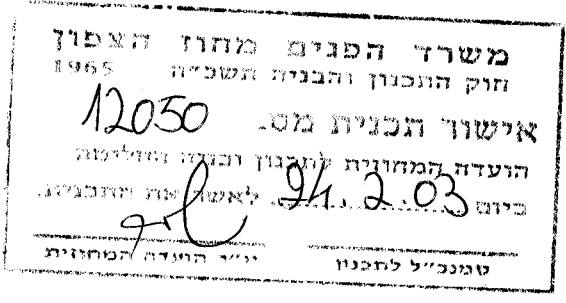
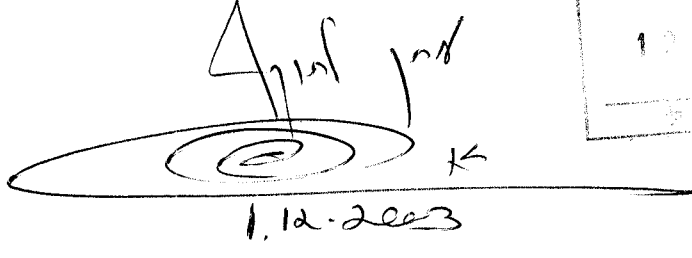
13/00

תאריך עדכון: 4 בנובמבר 2003



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: סכנין



1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/12050

סכנין צפון מזרח - אזור ב/1

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1.2 מקום התכנית:

העיר סכנין - הצד המזרחי:



צפון: 252 300		מזרח: 179 700	
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
19267	83	109, 101, 96, 82, 81, 80, 45	
19270	9, 75, 76, 82	74, 73, 30, 11, 8	

1.3 שטח התכנית:

34.25 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

יזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל
ת.ד. 80, סכנין 20173 טל. 06-6746740 פקס. 06-6746749

מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל
ת.ד. 80, סכנין 20173 טל. 06-6746740 פקס. 06-6746749

עורך התכנית:

דסמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ת.ד. נ.נ. משגב 20180 טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

1.514 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 אינה תואמת. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: מבני ציבור קיימים (הגדרה לא מדויקת).

תכניות מפורטות מקומיות - התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/668 שבתוקף ולתכנית ג/6671 שבתוקף, ג/9169 שבתוקף ו-ג/11104 שבתוקף.

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 13 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	
11 ביולי 2000	הכנה
28 במרס 2001	עדכון 1
14 באפריל 2002	עדכון 2
4 בנובמבר 2003	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח צבוע אלכסוניים בכתום ואפור לסירוגין
- שטח צבוע אלכסוניים בסגול ואפור לסירוגין
- שטח צבוע סגול
- שטח צבוע בחום תחום חום כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק בהיר תחום ירוק כהה
- שטח צבוע ירוק תחום חום כהה
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע בפסים ירוקים
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק וחום לסירוגין
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין
- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- מספר באליפסה
- מספר ברבע העליון של עיגול
- שטח מסחרי/מגורים
- שטח מסחרי ומלאכה
- אזור תעשייה ומלאכה זעירה
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- שטח חקלאי
- דרך משולבת לרכבים ולהולכי רגל קיימת (מטרוקה)
- 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
דרך קיימת לביטול

● 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 אדום מרוסק
● שטח צבוע בקווים אלכסוניים
● בצבע שחור
● שטח צבוע בקווים אלכסוניים
● בצבע אדום

טבלת שטחים: 1.10

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (ד')*	יעוד	%	שטח (ד')*	יעוד
-	-	-	87.09	29.83	שטח חקלאי
62.34	21.35	אזור מסחרי/מגורים	-	-	-
1.23	0.42	שטח למבני ציבור	-	-	-
9.75	3.34	דרך קיימת או מאושרת	12.91	4.42	דרך קיימת או מאושרת
12.88	4.41	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	-	-	-
0.58	0.20	דרך משולבת לרכבים ולהולכי רגל קיימת	-	-	-
3.10	1.06	דרך משולבת לרכבים ולהולכי רגל מוצעת	-	-	-
8.98	3.08	שטח ציבורי פתוח	-	-	-
1.14	0.39	שטח פרטי פתוח	-	-	-
100	*34.25	סה"כ	100	*34.25	סה"כ

* שטח בדונם - מדידה גרפית ממוחשבת

2. מטרת התכנית ועיקר הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

- 2.1.1 ליעד שטחים למגורים (קיבולת כ- 203 יח"ד), מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.1.2 לתכנן תשתית כוללת דרכים ודרכים משולבות לפיתוח אזור מגורים משולב עם מסחר 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 למסחר/מגורים.
- 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 זיור
מגורים/מסחר	כ- 32000 מ"ר (קיבולת)*	כ- 203 יח"ד (קיבולת)*
מבני ציבור	כ- 400 מ"ר (קיבולת)	-

* צפוי מימוש ממוצע של כ-40% עד שנת 2020 - כלומר כ-80 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 מסחרי/מגורים:

תכליות מותרות וסייגים באזור מסחרי/מגורים :

- בתי מגורים.
- חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים.
- משרדים.
- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.

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 דאשונה.
 - משרדים של הרשות המקומית.
 - דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
- השטח מיועד לחיבור עם השטח למבני ציבור המתוכנן בחלקה 94 בגוש 19267 הסמוך.

3.1.3 שטח לדרכים:

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

3.1.4 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 אדר' נוף ומאשרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.5 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 אדר' נוף ומאשרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.6 שטח פרטי פתוח:

שטח מיועד גינון וחניה השייכת למגרש.

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 המנגרש	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'	אחורי מ'	קדמי מ'			
3	3	18.0	6	153	50 בקומת קרקע 40 ביתר הקומות	20	133	0	153	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	100	מסחר/ מגורים
9	4			153			133		153					101	
26	4			153			133		153					102	
11	4			150			130		150					103	
10	4			150			130		150					103א'	
14	4			151			131		151					104	
11	4			151			131		151					104א'	
13	4			150			130		150					105	
20	4			150			130		150					105א'	
3	3			158			138		158					1/א120	
3	3			158			138		158				2/א120		
3	3			158			138		158				3/א120		
3	3			158			138		158				4/א120		
3	3			158			138		158				5/א120		
3	3			158			138		158				6/א120		
3	3			157			137		157				ג'120		
14	4			157			137		157				400	ב'120	
6	6			152			132		152				לפי התשריט	1/א121	מסחר/ מגורים + שטח פרטי פתוח
6	6			152			132		152					2/א121	
6	6			152			132		152					3/א121	
6	6	152	132	152	4/א121										
6	6	152	132	152	5/א121										

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

- המשך

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'	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שדות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	צדדי מ'				אחורי מ'	קדמי מ'
4	4	18.0	6	151			131		151				לפי התשריט	1/ב121 *****	מסחר/ מגורים	
4	4													2/ב121 *****		
4	4													3/ב121 *****		
4	4													4/ב121 *****		
6	6													5/ב121 *****		
-	-	10.0	3	100	40	0	100	0	100	3	3	3	יחבור למגרש הסמוך	א/224	בניני ציבור ****	
תותר בניית שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה. שטח הבניה לא יעלה על 5% משטח המגרש ושולב בתכנית נ"י אדר' נוף.										0	0	0	-	225-228, 230	שטח ציבורי פתוח	
אסורות בניה															-	דרכים

הערות:

- * קווי בנין מסומנים בתשריט וכולל מתאר של מבנים קיימים בשטח התכנית (סומן כמבנה קיים). 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 בנוי של מבני עזר בקטעים אלה לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק משטח הבניה המותר בסבלה וחלק מחישוב כיסוי הקרקע המותר.
- ** שטח שדות תותר העברת אחוזי בניה משטח שדות לשטח עיקרי באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- *** מפלס הכניסה תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- **** גובה בניה בשום 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 גבוה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית (ראה סעיף 3.3.1.1).
- **** מבני ציבור השטח מתוכנן לאחד עם השטח למבני ציבור המתוכנן בחלקה 94 גוש 192670 הסמוך.
- ***** מגרש מינימלי במקרים מיוחדים של חלוקה משנה בסמכות הועדה המקומית לאשר מגרש מינימלי של 250 מ"ר.
- ***** מגרש 121 ב' החלוקה של מגרש 121 ב' מתבססת על בקשה של בעלי המגרש. אין התייחסות לחלוקה זו בסבלאות איזון. במידה ובעלי המגרש ידרשו פיצויים כנוצאה מחלוקה זו החלוקה תבטלנה וזכויות הבנייה יהיו בהתאם לסבלאות האיזון.

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 0.0 מ':

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

- פתחים אסורים: 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 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 דרדור 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:

ותר 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 ותור 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 להחזרת 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 בניינים 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 החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ד. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מכבל חשמל תת-קרקעי 10.0 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

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

ו. רשת החשמל תהיה תת קרקעית.

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 והבנייה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו 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 והבנייה.

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 והבנייה.

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 והבנייה.

3.3.4.7 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות 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, יעסקו 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), מיס, 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 שהמזב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

4. חתימות:

תאריך: 10/11/03

דסמואל קפלו
אדריכל

עורך התכנית:

תאריך: 11.11.03

ד"ר יעקב יעקוביץ
מנהל תחום תכנון
המנהל הכללי של
הרשות לתכנון

מגיש התכנית:

תאריך: 11.11.03

ד"ר יעקב יעקוביץ
מנהל תחום תכנון
המנהל הכללי של
הרשות לתכנון

יזם התכנית: