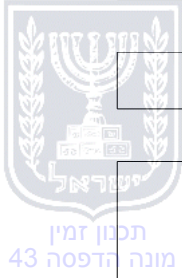


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0250167

ג/22667 סח'נין - חלקה 51



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
לב הגליל
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

שטח התכנית ממוקם בחלקו הדרומי ובסמוך לגבול הישוב. השטח מיועד היום לאזור מגורים א' על פי תכנית ג/668 - תכנית המתאר של סכנין. התכנית מציגה תכנון מפורט ומייצרת מגרשים לבניה, ומאפשרת פיתוח של השטח בהתאם לתכנית מתאר. התכנית קובעת מגרשים למגורים, דרכים ושטח ציבורי פתוח בנוסף לגבהי המבנים ונפחי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22667 סחינין - חלקה 51

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

262-0250167

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

10.318 דונם

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	228169
קואורדינאטה Y	751349

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם בצמוד לגבול הדרומי של הישוב . גבולות התכנית כוללים מדרון היורד מכיון דרום צפונה.

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

שכונה דרום הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19288	מוסדר	חלק	51	15

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

משגב



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אישור הקלה לשינוי ייעוד מיער לשימושים המוצעים בתכנית.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
16/08/2007	3916	5704	רגישות א 1	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	מרקם עירוני	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	ישוב עירוני, יער נטע אדם	כפיפות	תממ/ 9 / 2
20/10/2014	165	6896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12735. הוראות תכנית ג/ 12735 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12735
30/04/1992	2993	3999	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/668 בשטח עליו היא חלה	החלפה	ג/ 668
23/11/1997	707	4590	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/9169 בשטח עליו היא חלה	החלפה	ג/ 9169
30/11/2004	688	5347	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12906 בשטח עליו היא חלה	החלפה	ג/ 12906

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 34 21/05/2019	אילה רונאל	29/11/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב בגובה הבניינים	13: 58 21/05/2019	אילה רונאל	21/03/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	16: 00 23/05/2019	מוחמד עמרו	20/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 58 21/05/2019	אילה רונאל	22/02/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		08: 36 22/08/2019	מחמוד מחאמיד	22/02/2018		1: 500	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	עמודים: 4-5	13: 57 27/05/2019	גדעון הרטמן	22/11/2017			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	13: 37 21/05/2019	גדעון הרטמן	23/05/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	נוף הגליל	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	נוף הגליל	חרמון		04-6558814	04-6558814	idith@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
	אגרונום	גדעון הרטמן			רמת גן	הרא"ה	187	03-6745260		eran@hydroeco.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	mahmod33@bezeqint.net
מהנדס תנועה	מהנדס	מוחמד עמרו	2937877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	1	02-6275463	02-6275463	hamadeh@yarden-eng.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

הסדרה של שטח המיועד למגורים בצפון סכנין וחלוקתו למגרשי מגורים, שביל, שטח ציבורי פתוח ודרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע למגורים, שצ"פ, דרכים ושביל

2. קביעת זכויות והוראות בניה

3. קביעת שימושים מותרים

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

5. מתן אפשרות להסדרה עתידית של מגרשים שהבנייה בהם חרגה לתחום שטח התכנית (תאי שטח 14-17)

6. קביעת הנחיות בדבר סטייה ניכרת מהוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	17 - 1
שטח ציבורי פתוח	107
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	103 - 101
דרך ו/או טיפול נופי	105, 104
שביל	106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	105, 104
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	103 - 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	17 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	106
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	107

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	242.9	2.35
מגורים	10,075.6	97.65
סה"כ	10,318.5	100

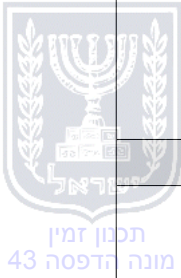
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	241.23	2.34
דרך מאושרת	299.33	2.90
דרך מוצעת	2,656.8	25.75
מגורים ב'	6,014.6	58.29
שביל	292.56	2.84
שטח ציבורי פתוח	813.92	7.89
סה"כ	10,318.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משפחתונים - כשימוש משני בקומת הקרקע בלבד ובכפוף לקיומה של יח"ד אחת לפחות בשטח המגרש.</p> <p>ג. משרדים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס ה 0,0 בכל אחד מתאי השטח, יהא כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר הקמת מרתף בתחום קווי בנין עיליים.</p> <p>3. לא תותר הקמת מחסנים או מבננים אחרים בנפרד מהמבנה בשטח הגינות הצמודות ליח"ד.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי שטח 14-17 הינם מגרשי השלמה. השימושים וזכויות הבניה בתאי שטח אלה יהיו עפ"י התכנית המאושרת. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תאי שטח אלה הינו צירופם למגרשי גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב".</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גן ציבורי, לרווחת התושבים הכולל גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקייה, פינות תצפית וכדומה. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח שטחי הציבור יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, השקיה, גינון, ניקוז, מעקות, מעברים לנכים, ריהוט גן, מתקני משחקים לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום בו החוק מחייב.</p> <p>2. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה עם עגלות תינוקות ועגלות נכים.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור מהנדס העיר.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן.</p> <p>4. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות</p> <p>3. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן.</p> <p>4. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאיכלוס.</p>
ב	הוראות בניוי
	<p>תנאי למתן היתר לסלילת הדרך המוצעת יהא הכנת תכנון מפורט הכולל בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.</p> <p>ב. חתכים לאורך ולרוחב הכבישים.</p> <p>ג. תכנון מסעות ומדרכות בתחום הדרכים.</p> <p>ד. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים.</p> <p>ה. תכנון מערכת התאורה לצדי הכביש.</p>
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	<p>1. פיתוח וטיפול נופי לצד דרך</p> <p>2. תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות</p> <p>3. מעבר לכלי רכב והולכי רגל</p> <p>תותר הרחבה נקודתית של הדרך הסמוכה בתחום השטח בייעוד זה.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>א. שבילים מרוצפים להולכי רגל</p> <p>ב. גינון</p> <p>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר: מדרגות, ריצוף, גינון, תאורה.</p> <p>2. לא תותר בשטחים אלה תנועת כלי רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	3	2	8 (1)	3	36	820	90	320	45	365	571	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	3	4	14	3	36	609	0	0	135	474	423	10	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	3	4	14	3	36	619	0	0	135	484	430	11	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	3	4	14	3	36	576	0	0	135	441	400	12	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	3	4	14	4	36	914	0	0	180	734	635	13	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	3	4	15	(2)	36	150%	0	0	6%	144%		17 - 14	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	3	2	8 (1)	3	36	706	90	263	45	308	491	2	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	3	2	8 (1)	3	36	576	90	198	45	243	400	3	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	3	2	8 (1)	3	36	576	90	198	45	243	400	4	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	3	2	8 (1)	3	36	576	90	198	45	243	400	5	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	3	2	8 (1)	3	36	697	90	259	45	303	484	6	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	3	2	8 (1)	3	36	576	90	198	45	243	400	7	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	3	2	8 (1)	3	36	576	90	198	45	243	400	8	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	3	4	14	3	36	635	0	0	135	500	441	9	מגורים ב'	מגורים ב'	

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:

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ב. הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ג. מגרשים 14-17 : ראה הנחיות לגבי תאי שטח אלו בסעיף 4.1.2 ב'
- ד. במגרשים 1,6,9,10,11,12,13 קו בניין קדמי 5 מטר במפלס הכניסה בלבד, וקו הבניין בקומות שמעליה יהיה 3 מטר
- ה. גובה המבנה יהיה תואם את נספח הבינוי ולא יעלה על 14 מ'. כל סטייה מהנחיה זו תהווה סטייה ניכרת.
- ו. משרדים / חלל עבודה לבעלי מקצועות חופשיים עבור דיירים המתגוררים במגרש ויוגבלו לעד 50 מ"ר ליח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה כולל 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 14 מ'.
- (2) תאי שטח 14-17 הינם מגרשי השלמה. השימושים וזכויות הבניה בתאי שטח אלו יהיו עפ"י התכנית המאושרת. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תאי שטח אלו, הינו צירופם למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף, בהתאם לחוק התו"ב..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק רשות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שיומר בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר הבדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ובכל מקרה לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל.</p>
6.3	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום כהגדרתה בחוק.</p>
6.4	<p>חשמל</p> <p>הוראות בנושא חשמל</p> <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. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה 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> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקומתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>3 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5 מ'ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף</p>



6.4

חשמל

או מצופה

2 מ'ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

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

0.5 מ'ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמלט. כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'י. ארון רשת

3 מ'יא. שנאי על עמוד

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 התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
ב. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס הוועדה המקומית יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה).
תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הוועדה המקומית.

ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הוועדה המקומית. מקור אספקת המים יהיה מאושר לשתייה, תבוצע הפרדה



<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>בין מערכת אספקת המים לשתייה מאשר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה ויידרש פטור ממז"ח, תוגש בקשה למשרד הבריאות.</p> <p>ה. ניקוז: תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ו. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. מונה הדפסה 43</p>	



<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מי נגר עילי יועבר בתחום מגרשי לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בשטח התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקמה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	



<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסון ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי אכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	

<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>גג המבנה לא יעלה על גובה 297 מ"ר (מעל פני הים), התואם את הקבוע בנספח הבינוי המוצע, אשר כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאים למתן היתרי בניה בתכנית:</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט:</p> <p>א) מערכות התשתית: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.</p> <p>ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה.</p> <p>ג) תאורת רחובות.</p> <p>ד) כבישים ומדרגות.</p> <p>ה) גבהי רצפות הכניסה לבנינים המתוכננים.</p> <p>ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1:500.</p> <p>ב. תנאים למתן היתרי בניה במגרשי המגורים:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו:</p> <p>א) ביוב - פתרון ביוב ואישור ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>ב) חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סולריים).</p> <p>ג) עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תיאום התכנית עם חברת החשמל. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p> <p>5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר תאום וקבלת אישור רשות העתיקות ע"פ דרישותיה באותן חלקות אשר לגביהן רשומות הערות אזהרה כשטח מוכרז ע"י הרשות.</p> <p>7. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הנו העברת שטח התכנית הכלול בתחום מרחב התכנון משגב למרחב התכנון לב הגליל.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא</p>	



תכנון זמין
הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.14 היטל השבחה	
	יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
הדפסה 43

6.15 הפקעות לצרכי ציבור	
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון.

6.16 הריסות ופינויים	
	מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7.2 מימוש התכנית	
	זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 43