

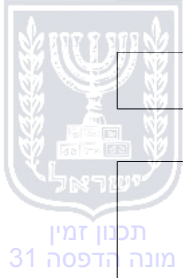
הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0462416

ג/23216 שינוי ייעודי קרקע וזכויות בניה במזרח סכנין, מצפון לדרך 805

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 שמטרתה שינוי יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה והגדלת אחוזי הבניה, עקב כך שבאזור כמעט ואין תעשייה בפועל אלא מסחר ומגורים ותעסוקה.

התכנית נערכה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בתכנית 262-0270074. מקום התכנית במזרח סכנין צפונית לכביש 805 גושים מס' 19290, 19290, 21130 עיקרי מטרת התכנית כדלקמן:-

1. הגדלת אחוזי הבניה ל- 480% בתא שטח 103.
2. הגדלת אחוזי הבניה ל- 230% בתא שטח 102.
3. הגדלת אחוזי הבניה ל- 300% בתא שטח 101.
4. הגדלת אחוזי הבניה ל- 380% בתא שטח מס' 100,106.
5. הגדלת מס' הקומות ל- 5 קומות בתא שטח 102.
6. הגדלת מס' הקומות ל- 7 קומות בתא שטח 103.
7. הגדלת מס' הקומות ל- 7 קומות בתא שטח מס' 100,106.
8. הגדלת מס' הקומות ל- 6 קומות בתא שטח מס' 101.
9. הגדלת גובה הבניין ל- 20 מ'.
10. קביעת מרווחי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23216 שינוי ייעודי קרקע וזכויות בניה במזרח סכנין, מצפון לדרך 805	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
262-0462416	מספר התכנית	
30.100 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
קואורדינאטה X	229500
קואורדינאטה Y	751800

1.5.2 תיאור מקום

במזרח סכנין ליד כביש 805

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19290	מוסדר	חלק	119-128, 145, 149	106, 114, 117-118, 130
19291	מוסדר	חלק	20-25, 91, 94, 131	19, 103
21130	מוסדר	חלק		117, 119

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	בהתאם להקלה מקו בניין	2247	2362	26/08/1976
ג/ 12735	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12735 בתחומה של תכנית זו .	6896	165	20/10/2014
ג/ 19990	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19990 בתחומה של תכנית זו .	6979	3181	02/02/2015
ג/ 7574	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7574 בתחומה של תכנית זו .	5061	1729	21/03/2002
ג/ 9354	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9354 בתחומה של תכנית זו .	4659	4408	30/06/1998
ג/ 16157	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16157 בתחומה של תכנית זו .	5763	1414	15/01/2008
גנ/ 18256	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גנ/ 18256 בתחומה של תכנית זו .	6183	1939	04/01/2011



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בה"ת	13: 01 11/06/2019	איהאב פאהום	11/06/2019	20	1: 1	מנחה	דרכים
לא	עצים בוגרים	14: 02 16/06/2019	עלאא גנאים	16/06/2019	1	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	11: 29 04/12/2018	פאלח גנאים	04/12/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746740	04-6746749	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746740	04-6746749	

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	חרמון (1)	2	02-5456054	02-5456054	

(1) כתובת: מלון פלאזה

ת.ד 580 קומות 3-8, L,LL.

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 מוסמך	מודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	איהאב פאהום	38775		חיפה	(3)		04-8513054	04-8513054	

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 1711.

(3) כתובת : ת.ד 14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

שינוי יעוד משטח תעשייה ומלאכה זעירה למגורים, מסחר ותעסוקה, הגדלת אחוזי הבניה, מסי'הקומות וגובה הבניין במזרח סכנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדרת זכויות והוראות בנייה.
- 2- הגדלת זכויות בנייה בייעוד מסחר.
- 3- הסדרת דרכים
- 4- קביעת הוראות בעניין קווי בניין.
- 5- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	203
דרך משולבת	300
שביל	200
מגורים מסחר ותעסוקה	102 - 100
מגורים ומשרדים	106, 105
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	201
גבול מגבלות בניה	מגורים ומשרדים	106, 105
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	102 - 100
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103
גבול מגבלות בניה	שביל	200
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומשרדים	106
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	102 - 100
להריסה	דרך מאושרת	201
להריסה	דרך משולבת	300
להריסה	מגורים ומשרדים	106, 105
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103
להריסה	שביל	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,351	14.46
דרך משולבת	530	1.76
מגורים ב'	1,620	5.38
מגורים ומלאכה מעורב	820	2.72
מסחר	4,715	15.66

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.45	1,038	מסחר ותעסוקה
3.21	967	שביל להולכי רגל
50.78	15,285	תעשייה ומלאכה זעירה
2.57	774	תעשייה קלה ומלאכה
100	30,100	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.47	4,354.49	דרך מאושרת
0.03	8.49	דרך מוצעת
1.76	529.77	דרך משולבת
34.61	10,414.2	מגורים ומשרדים
26.49	7,971.54	מגורים מסחר ותעסוקה
19.63	5,907.66	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3.01	907.16	שביל
100	30,093.3	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
	התחברות לדרך מס' 805 תהיה באמצעות דרך שירות, בהתאמה לתכנון המאושר בתכנית ג/9354.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	תשמש לתנועת הולכי רגל, אסורה כל בניה בתחום הדרך, תינתן זכות מעבר לכלי רכב רק לבתים הגובלים לדרך ו/או לרכב חירום בלבד
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
	לא תתאפשר כניסת כלי רכב מדרך מס' 805.
4.5	מגורים מסחר ותעסוקה

	4.5
מגורים מסחר ותעסוקה	
שימושים	4.5.1
<p>א. תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבתי מגורים .</p> <p>2. מסחר :- תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה</p> <p>3. תעסוקה :- תעסוקה מקומית כגון , משרדים מאפיות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מחסנים לסחורות וחומרי בניה , בתי אריזה וקירור , מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים .</p> <p>מבני עזר כגון ממ"ד-ים , מעליות , מדרגות ופרגולות צל ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>בנוסף , יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים , מרפאות, שירותי דואר וכ' , משרדים .</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים , חניה ופיתוח סביבתי</p>	
הוראות	4.5.2
<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p> <p>א</p> <p>זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים , ביוב , חשמל, תקשורת וכד' .</p> <p>תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>ב</p> <p>1. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית , תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימון מונה הדפסה 31</p> <p>השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה .</p> <p>2- ברדיוס של 40 מ' ממכלים תת -קרקעיים , או עמדות התדלוק ונקודות המילוי של מיכלי הדלק של תחנת תדלוק יאסרו כל השימושים שקשורים למגורים , מלונאות או שימושים דומים .</p> <p>ברדיוס 80 מ' ממכלים תת -קרקעיים , או עמדות תדלוק ונקודות המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק יאסרו השימושים , בית חולים , מעון לקשישים , מוסד חינוך או נוער וכיוצא באלה . וברדיוס מעל 80 מ' יותרו השימושים האלה .</p> <p>3- לא יותרו שימושים היוצרים מפגעים למגורים השכנים , כגון , ריח , זיהום אוויר , רעש וכו' . מתן היתרי בניה לכל השימושים שאינם מגורים יותנה באישור בתחום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בת נטופה . וחוו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן .</p> <p>4- השטח בסימון הנחיות מיוחדות ישמש אך ורק לצרכי חניה .</p>	
מגורים ומשרדים	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבתי מגורים .</p> <p>2. תעסוקה :- יותרו שימושים של משרדים</p>	
הוראות	4.6.2

4.6	מגורים ומשרדים
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1- ברדיוס של 40 מ' ממכלים תת-קרקעיים, או עמדות התדלוק ונקודות המילוי של מיכלי הדלק של תחנת תדלוק יאסרו כל השימושים שקשורים למגורים, מלונאות או שימושים דומים. ברדיוס 80 מ' ממכלים תת-קרקעיים, או עמדות תדלוק ונקודות המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק יאסרו השימושים, בית חולים, מעון לקשישים, מוסד חינוך או נוער וכיוצא באלה. וברדיוס מעל 80 מ' יותרו השימושים האלה.</p>
4.7	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושים :-</p> <p>1- מסחר כגון חנויות ואולמות מסחר, מרכז מזון, אולמות תצוגה בנקים, מרכלים, מחסנים, אולמות אירועים, מזנונים, בתי קפה, מסעדות ואולמות אוכל.</p> <p>2- תעסוקה כגון :- בתי מאפה, אולמות משחקים, ומשרדים ומספרות ומכונים לקוסמטיקה.</p> <p>3- מבנים ומוסדות ציבור כגון :- בתי מרקחת, מרפאות פרטיות וציבוריות, מעליות, וכן מתקני עזר כגון חדרי מכונות, חדרי מזגנים וחשמל, קומות חניה ושירותים סניטרים לצבור.</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1- לא יותרו שימושים היוצרים מפגעים למגורים השכנים, כגון, ריח, זיהום אוויר, רעש וכו'. מתן היתרי בניה לכל השימושים שאינם מגורים יותנה באישור בתחום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בת נטופה. וחוו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן.</p>

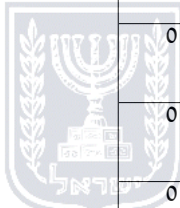


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% 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
3	3	3	2	5	(1) 20	6	4	55	160	0	0	10	150	400	105	מגורים	מגורים ומשרדים	
3	3	3	2	5	(1) 20	0	0	55	220	160	0	10	50	400	105	משרדים	מגורים ומשרדים	
3	3	3	2	5	(1) 20	6	58	55	160	0	0	10	150	400	106	מגורים	מגורים ומשרדים	
3	3	3	2	5	(1) 20	0	0	55	220	160	0	10	50	400	106	משרדים	מגורים ומשרדים	
3	3	3	2	5	(1) 20	6	37	50	46	0	0	6	40	500	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	3	3	2	5	(1) 20	0	0	50	72	0	0	7	65	500	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	3	3	2	5	(1) 20	0	0	50	262	160	0	7	95	500	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	1	5	20	6	5	60	46	0	0	6	40	500	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	1	5	20	0	0	60	72	0	0	7	65	500	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	1	5	20	0	0	60	182	80	0	7	95	500	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	1	3	0	5	20	6	6	50	80	0	0	10	70	500	102	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	1	3	0	5	20	0	0	50	52	0	0	7	45	500	102	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	1	3	0	5	20	0	0	50	98	0	0	13	85	500	102	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי (3)	צידו- שמאלי (3)	צידו- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 5	(1) 20	0	0	(2) 60	480	180	0	60	240	1000	103	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	105	מגורים	מגורים ומשרדים
3	105	משרדים	מגורים ומשרדים
3	106	מגורים	מגורים ומשרדים
3	106	משרדים	מגורים ומשרדים
5	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	102	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	102	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	102	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	103	מסחר	מסחר תעסוקה ומבניים ומוסדות ציבור

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- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, 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.
- ג- תתאפשר גמישות להעברת זכויות הבנייה בין השימושיים השונים בכפוף להצגת פתרונות חניה .
- ד- בתא שטח 103 ניתן להמיר זכויות בנייה ממסחר לתעסוקה ו/או לשימושים ציבוריים .
- ה-במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיוור המותרות .
- ו- בייעוד מגורים , מסחר ותעסוקה תותר המרת זכויות בנייה ממסחר ו/או תעסוקה לשימושים ציבוריים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה 20 מעל הכניסה הקובעת, ו- 26 מ' הגובה הכולל מעל קרקע טבעית או חפורה ..
 - (2) תכסית הבניה לא תחרוג מקונטור הבנין הקיים.
 - (3) תכסית הבניה לא תחרוג מקונטור הבנין הקיים
- קו בניין תת קרקעי 3 מ' לכוון מערב , ו- 0 מ' לשאר הכיוונים.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

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.

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

קירות שסוגרים כניסה לחניה יהרסו לפני קבלת היתר הבנייה.

טרם הוצאת היתרי בניה מכח התכנית יאושר נספח בינוי, תנועה וחניה לכל שטח התכנית ע"י הועדה המקומית.

מימוש מלא של זכויות הבנייה מותנה בהצגת פתרונות חנייה בהתאם לתקנות התקפות ובאישור הועדה המקומית.

לא יותרו שימושים היוצרים מפגעים למגורים השכנים כגון: ריח, זיהום אוויר, רעש וכו'.

השימושים יאושרו בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בית נטופה.

תנאי למתן היתר בניה לשימושים שאינם מגורים יהיה קבלת התייחסות והנחיות מאיגוד ערים לאיכות הסביבה בית נטופה, או המשרד להגנ"ס.

תנאי למתן היתר בניה וביצוע הינו תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1- מים: - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2- ניקוז: - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

4- אשפה ופסולת בניין: - סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה 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

6.3**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

6.3	חשמל																								
	<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="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="236 421 357 456">מציר הקו</th> <th data-bbox="762 421 1161 456">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="405 470 459 501">3 מ'</td> <td data-bbox="829 470 1257 506">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 515 459 546">2 מ'</td> <td data-bbox="829 515 1257 551">ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 560 481 591">5.0 מ'</td> <td data-bbox="619 560 1257 595">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="373 604 459 636">2 מ'</td> <td data-bbox="552 604 1257 640">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="360 649 459 680">20.0 מ'</td> <td data-bbox="730 649 1257 685">ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> </tr> <tr> <td data-bbox="287 694 392 725">35.00 מ'</td> <td data-bbox="632 694 1257 730">ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 739 552 770">0.5 מ'</td> <td data-bbox="979 739 1257 775">ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 784 481 815">3.0 מ'</td> <td data-bbox="963 784 1257 819">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 828 874 864"></td> <td data-bbox="963 828 1257 864">ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="421 873 497 904">1 מ'</td> <td data-bbox="1110 873 1257 909">י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 918 459 949">3 מ'</td> <td data-bbox="1043 918 1257 954">יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </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 .</p> <p>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 .</p> <p>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>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל	1 מ'	י. ארון רשת	3 מ'	יא. שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן																								
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																								
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																								
5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה																								
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ)																								
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---																								
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----																								
0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך																								
3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																								
	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל																								
1 מ'	י. ארון רשת																								
3 מ'	יא. שנאי על עמוד																								
6.4	חניה																								
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים 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>																								
6.5	חלוקה ו/ או רישום																								
	א.תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם																								

6.5 חלוקה ו/ או רישום	6.5
להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב.תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	
6.6 ניהול מי נגר	6.6
יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
6.7 פיקוד העורף	6.7
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.	
6.8 שרותי כבאות	6.8
קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.9 חומרי חפירה ומילוי	6.9
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.	
6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו, או בתחום דרך הסמוכה אליו, מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, ולא סומן בתשריט, הינו מבנה המיועד להריסה. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. יש להרוס המסומן להריסה לפני אשור התכנית.	
6.11 היטל השבחה	6.11
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</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>6.13 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38) .</p>	
<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</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 ברישיון ע"פ פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור .</p> <p>ב. תנאי לכל בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש .</p> <p>ג. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח בו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי .</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי .</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד יערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות .</p>	
<p>6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.16 סקר סייסמי</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי למתן היתרי בנייה יהיה :-</p> <p>1- פיתוח ספקטרום תגובה באחריות מהנדס הביסוס וזאת בהתייחס לסיווג הקרקע באתר , לרבות ההחמרה הנדרשת על פי ת"י 413 בשטחים בהם חשד ל " הגברת שתית חריגה " .</p> <p>2- לגבי מבנים המוגדרים כבעלי מקדם חשיבות א' בת"י 413 , וכן מבנים רגישים כגון גשרים ורבי קומות , התכנון יתבסס על תוצאות " סקר תגובת-אתר" שיבוצע בפועל , כנדרש בתקן .</p> <p>מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה ילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי וההתייחסות לסיכון הסייסמי נעשים לפי דרישות תקן 413 ומטמיעים את הממצאים והמסקנות בדיווחים , שיצורפו כנספחים לתכנית .</p>	
<p>6.17 פיתוח תשתית</p>	<p>6.17</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות .</p>	

6.17	פיתוח תשתית
	<p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה , את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.18	מבנים קיימים
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.19	הנחיות מיוחדות
	<p>תנאים לביצוע התכנית :-</p> <p>תנאי לכל בנייה ופיתוח מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 31