

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 262-0667667**

**איחוד וחלוקה ללא הסכמה בסכנין ושינוי תוואי דרך בסכנין**

**מחוז**

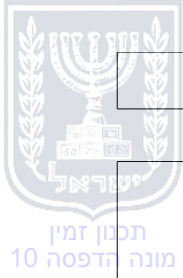
**צפון**

**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 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים יחד עם הזזת תוואי דרך הגישה 30 והקטנת גודל מגרש מינמאלי.

יחד עם שמירה על סה"כ השטחים במצב הקיים והמוצע.

בגוש 19315 חלקות מס' 116,117 במזרח צפון סכנין.

הנגישות לתא שטח מס' 105 הינו מזכות מעבר מאושרת בתשריט איחוד וחלוקה מאושר מס' ח- 2/2000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בסכנין ושינוי תוואי דרך  
בסכנין

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

262-0667667

מספר התכנית

3.990 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף  
קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

לב הגליל

קואורדינאטה X

228841

קואורדינאטה Y

752079

מזרח צפון סכנין

**1.5.2 תיאור מקום****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

מזרח צפון סכנין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19315    | מוסדר   | חלק           |                     | 116-117           |

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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                          | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 12735          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12735 בתחומה של תכנית זו . | 6896               | 165                     | 20/10/2014 |
| ג/ 668            | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 668 בתחומה של תכנית זו .   | 3999               | 2993                    | 30/04/1992 |
| ג/ 7514           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7514 בתחומה של תכנית זו .  | 4330               | 4707                    | 27/08/1995 |
| ג/ 9169           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9169 בתחומה של תכנית זו .  | 4590               | 707                     | 23/11/1997 |
| ג/ 12906          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12906 בתחומה של תכנית זו . | 5347               | 688                     | 30/11/2004 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך           | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה       | תיאור המסמך         | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב |          |                     |             | פאלח גנאים  |                   |                     | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | פאלח גנאים  |                   | תשריט מצב מוצע      | לא                  |
| חלוקה לתאי שטח      | מחייב | 1: 250   | 1                   | 06/01/2019  | סברי בדארנה | 16: 06 06/01/2019 | תשריט חלוקה         | לא                  |
| חתכים               | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 27/08/2018  | מוחמד גנאים | 18: 09 27/08/2018 | חתכים לרוחב ולאורך  | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | 1: 1     | 1                   | 08/09/2018  | פתחי חגיראת | 18: 44 08/09/2018 | מצב נכנס ומצב יוצא  | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | 1: 1     | 7                   | 08/09/2018  | פתחי חגיראת | 18: 44 08/09/2018 | נספח לטבלאות האיזון | לא                  |
| תנועה               | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 06/01/2019  | מוחמד גנאים | 12: 57 13/01/2019 | נספח תנועה          | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 13/01/2019  | פאלח גנאים  | 12: 53 13/01/2019 | מצב מאושר           | לא                  |

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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------|--------|------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | רשות מקומית-<br>סכנין | סח'נין | (1)  |     | 04-6748888 | 04-6740774 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אלברכה.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-----------------------|--------|------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | רשות מקומית-<br>סכנין | סח'נין | (1)  |     | 04-6748888 | 04-6740774 |       |

(1) כתובת: רחוב אלברכה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 10**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב     | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל            |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------|----------|--------|-----|------------|------------|------------------|
|                | עורך ראשי   | פאלח גנאים  |               | משרד פרטי<br>להנדסה | סח'נין   | סח'נין | 17  | 04-6743466 |            | gfaleh@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | סברי בדארנה | 1064          |                     | סח'נין   | (1)    |     |            |            |                  |
|                | יועץ תחבורה | מוחמד גנאים | 25393724      |                     | סח'נין   | (2)    |     | 04-6743466 | 04-6743466 |                  |
|                | שמאי        | פתחי חגיראת | 1648          |                     | כפר מנדא | (3)    |     | 04-9863467 | 04-9863467 |                  |

(1) כתובת: ת.ד 2366.

(2) כתובת: ת.ד 2386.

(3) כתובת: ת.ד 905.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי תוואי דרך בסכנין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי תוואי דרך גישה מס' 30 בסכנין .
- 2- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- 3- שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט .
- 4- הקטנת גודל מגרש מינימאלי .
- 5- שינוי תכסית הבנייה .
- 6- שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

| יעוד       | תאי שטח   |
|------------|-----------|
| מגורים ב'  | 106 - 100 |
| דרך משולבת | 200       |

| סימון בתשריט       | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|--------------------|------------|----------------|
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ב'  | 103, 101, 100  |
| זיקת הנאה          | מגורים ב'  | 103            |
| להריסה             | דרך משולבת | 200            |
| להריסה             | מגורים ב'  | 102            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך משולבת | 357   | 8.95   |
| מגורים א'  | 3,633 | 91.05  |
| סה"כ       | 3,990 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך משולבת | 357.42    | 8.96         |
| מגורים ב'  | 3,632.58  | 91.04        |
| סה"כ       | 3,990     | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>רשאית הועדה המקומית להגדיל זכויות בנייה לצורכי מסחר קמעונאי באזורי מגורים מתוך סה"כ אחוזי הבנייה המותרים וזאת בתנאים הבאים :-</p> <p>א- קבלת אישור משרד התחבורה בדבר תפקוד הדרך והצמתים הסמוכים ובדבר התקנת מקומות חניה בתוך המגרש .</p> <p>ב- אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר אי פרעות הפונקציות המסחריות למבני המגורים הסמוכים .</p> <p>תכליות מותרות באזורי מגורים :-</p> <p>- בתי מגורים</p> <p>- מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה.</p> <p>- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>- חנויות למסחר קמעונאי, מספרות ומכוני יופי הכל בתנאי שסה"כ שטחיהם לא יעלה על רבע ( 1/4 ) מסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש , תוך הקצאת מקומות חניה עפ"י תקן חניה ובתחום מגרש</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1- חנויות למחר קמעונאי, מספרות ומכוני יופי הכל בתנאי שסה"כ שטחיהם לא יעלה על רבע מסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש תוך הקצאת מקומות חניה בהתאם לתקן חניה ובתחום המגרש</p> <p>2- מס מבנים במגרש</p> <p>2 מבנים על כל 600 מ"ר מגרש / חלקה .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.2   | דרך משולבת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'</p> <p>תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                       |            | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | תאי שטח | שימוש | יעוד |                       |           |           |
|------------------|---------------|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------|-----------------------|------------|-------------------------|---------|-------|------|-----------------------|-----------|-----------|
|                  |               |                                                   |                         |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |       | מתחת לכניסה<br>הקובעת |            |                         |         |       |      |                       |           |           |
|                  |               |                                                   |                         |                         |                             | קדמי                     | אחורי | צידי-<br>שמאלי        | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |         |       |      | עיקרי                 | שרות      | עיקרי     |
| (1)              | (1)           | (1)                                               | (1)                     | 4                       | 15                          | 10                       | 42    | 150                   | 0          | 0                       | 6       | 144   | 400  | 100 - 102<br>104, 105 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (1)              | (1)           | (1)                                               | (1)                     | 4                       | 15                          | 10                       | 42    | 150                   | 0          | 0                       | 6       | 144   | 386  | 103                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (1)              | (1)           | (1)                                               | (1)                     | 4                       | 15                          | 10                       | 42    | 150                   | 0          | 0                       | 6       | 144   | 374  | 106                   | 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-גובה המבנים ימדד 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 יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות .

ג- במגרשים ניתן יהיה לאשר בניית מספר יחידות דיור לקומה ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור לא יעלה על המותר .

ד- מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

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

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

**6.2****חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 ( בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38 ).

**6.3****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 בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר

**6.4****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 בתאום 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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-

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 אוירי מבודד ( כא"מ )



| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>בתאום עם חברת חשמל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <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 עילון / 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> |
| אדריכלות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>1- חומרי בנייה</p> <p>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 .</p> <p>2- חזות בנינים ופיתוח המגרש</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה , כל בקשה להיתר בניה תפרט ( במסגרת תכניות וחתכים בקני"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 תשתיות , 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 .</p> <p>על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש .</p> <p>3- קירות תומכים .</p> <p>תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות . במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים / מסלעות / חציבה בסלע יציבה מקבילים , תהיה כל מדרגה ברוחב 1.50 מ' .</p> <p>4- שילוט</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

| 6.5  | אדריכלות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאשור הועדה המקומית .</p> <p>אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת.</p> <p>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 .</p> <p>5- עצים קיימים, נטיעת עצים ושמירתם</p> <p>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 .</p> <p>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 .</p> <p>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 ליהכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו כל חשבון בעל הנכסים .</p> |
| 6.6  | חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      | <p>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 .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.7  | הפקעות ו/או רישום                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|      | <p>רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.8  | ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|      | <p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.9  | פיקוד העורף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|      | <p>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 .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.10 | שרותי כבאות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|      | <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.11 | חומרי חפירה ומילוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|      | <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד .</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.12 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|      | <p>מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה . המבנה ייהרסו כתנאי להוצאת</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## 6.12

## גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .  
 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה .  
 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .  
 הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

## 6.13

## היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

## 6.14

## עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.  
 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.  
 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  
 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  
 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## 6.15

## הנחיות מיוחדות

- 1-גובה מרבי של הבניינים :-  
 יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה , הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה עפ"י תכנית תקפה .
- 2- עיצוב ואיכות הבנייה :-  
 יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה , לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים .
- 3- גדרות וקירות תמך :-  
 כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית , במגרשים בעלי טופוגרפיה של עד 15% שיפוע , אין להקים קירות אבן , בגובה מעל 1.2 מ' מגובה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם .
- 4- פיתוח השטחים מסביב למבנים :-  
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה של



6.15

## הנחיות מיוחדות

1: 250 . בו יפורטו מפלסים , קווי איסוף שפכים . מקור מים , נטיעות, משטחים מרוצפים , מדרגות , מעברים , חניות ומתקני אשפה . תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש .

5-עיצוב - מתקני אשפה , דודי שמש , מכלי מים ומתקנים :-

הועדה המקומית תנחה את מברש היתר הבנייה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה , אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגובה המכלים . וכן באשר להסתרתם של דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה . מונה הדפסה 10

6- תעודת גמר :-

לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו , בנוסף לתנאים המצוינים ע"ג היתר הבניה .

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית היינו מידי .