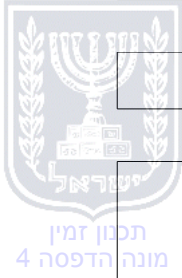


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0720797

שינוי בהוראות וזכויות בניה - סח'נין



מחוז
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוספת אחוזי בניה 20%, שינוי בקווי בניה, הגדלת מסי יח' דיור במגרש, הגדלת גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה - סח'נין

מספר התכנית 262-0720797

1.2 שטח התכנית 0.901 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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 229790

קואורדינאטה Y 752618

1.5.2 תיאור מקום

שכונת חלת בוטום - מזרח צפון לעיר סח'נין

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19267	מוסדר	חלק		41

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
262-0298844	20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2018	6771	7756	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0298844 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0298844
13/05/2015	5662	7039	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19889 ממשיכות לחול.	שינוי	19889 ג/

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי התכנית 262-0298844 ולעקרונות נספח הביוב והמים, ניקוז של תכנית ג/ 19889.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלמועטי אבו יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלמועטי אבו יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	14: 28 26/01/2020	עבד אלמועטי אבו יונס	26/01/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	20: 19 10/04/2019	עבד אלמועטי אבו יונס	08/04/2019	1	1: 250	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



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
	פרטי	סאלח בשיר			סח'נין	(1)		04-6741570	04-6749747	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9387.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאלח בשיר			סח'נין	(1)		04-6741570	04-6749747	

(1) כתובת: ת.ד. 9387.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	עבד אלמועטי אבו יונס	113319		סח'נין	(1)	7 ב	04-6746039	04-6746039	abed.eng@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מדין אבו סאלח	950		סח'נין	(2)		04-6748008	04-6748008	madianabus al ih@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 2656.

(2) כתובת: ת.ד. 1978.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

תוספת אחוזי בניה 20%, שינוי בקווי בניה, הגדלת מס' יח' דיור במגרש, הגדלת גובה מבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת אחוזי בניה 20%.

2. שינוי בקווי בניה לפי המסומן בתשריט.

3. הגדלת מס' יח' הדיור מ- 7-י"ח ל- 8-י"ח למגרש.

4. הגדלת גובה מבנה מ- 18 מ' ל- 22 מ'.



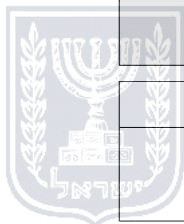
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ותיירות	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים תעסוקה ותיירות	901	100
סה"כ	901	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ותיירות	900.4	100
סה"כ	900.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה</p> <p>2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני, במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות, תותר הקמת מולנית בהתאם להנחיות ותקנות משרד התיירות.</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים, מרפאות, שירותי דואר וכ', מסחר כמעוני ומשרדים.</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות, מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מוסכים לתיקון כלי רכב, מחסנים לסחורות וחומרי בנייה, בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים, אולמות תצוגה.</p> <p>תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי.</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>5. דרכי גישה מקומית, שבילים, חנייה ופיתוח סביבתי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>בחזית המגרש הפונה לכביש הראשי מס' 99 תתאפשר בנייה בקו בניין 0.0. בקומה א' יהיו חנויות, קו החזית שלהם יושג לאחור באופן שצמוד למדרכה תהיה ארקאדה מקורה על ידי הקומה השנייה ברוחב 5 מ'. בתנאי שיוגדר זו זכות מעבר לציבור, שטח מקורה זה לא יימדד כחלק מזכויות הבנייה המותרת במגרש לפי טבלת זכויות בפרק 5.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מותר יעוד אחד בלבד במבנה או לכלול במבנה אחד מספר תכליות בתנאי שהם לא מהווים מטרד אחד לשני ובהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>א. מגורים + תעסוקה:</p> <p>שטח התעסוקה יוגבל ל-50% מסה"כ השטח הבנוי בפועל.</p> <p>שטח המגורים יהיה מעל או ליד שטח התעסוקה.</p> <p>תהיה הפרדה בין הכניסות של היעודים השונים.</p> <p>ב. מגורים + תיירות:</p> <p>שטח התיירות יוגבל ל-25% מסה"כ השטח הבנוי בפועל.</p> <p>שטחי תיירות כגון מסעדות, חנויות מזכרות וכו' יהיו בקומת קרקע בלבד.</p> <p>יותרו יחידות אירוח צמודות ליחידות מגורים בתנאי התאמה להנחיות ותקנות משרד התיירות.</p> <p>ג. תעסוקה ותיירות:</p> <p>שטח התעסוקה יוגבל ל-50% מסה"כ השטח הבנוי בפועל.</p> <p>שטח התיירות יהיה מעל או ליד שטח התעסוקה.</p> <p>תהיה הפרדה בין הכניסות של היעודים השונים.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

מגורים תעסוקה ותיירות	4.1
<p>מתן היתר בנייה מותנה בקיומה של תכנית בינוי לכל שטח המגרש מאושרת ע"י הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלאת זכויות הבנייה בפועל. תנאי להיתר בנייה וטופס 4 במקרה של מימוש בפועל של רק חלק מזכויות הבנייה המותרות, תכנון וביצוע שאינו חוסם מימוש כל הזכויות העתיד. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות ולא פחות מיחידה קטנה אחת בכל מבנה המשמש למגורים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											עיקרי					שרות
3	3	(2)	(2)	2	6	22	8	(1) 50	169	20	149	901	20	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בנין:

א. יותרו הקמת פרגולות וחניה מקורה חד-קומתיים במרווחים צדדיים וקידמיים (קו בנין 0.0 מ'). יותרו הקמת מחסנים (שטח שירות) חד-קומתיים במרווחים צדדיים ואחוריים (קו בנין 0.0 מ'). שטח בנוי של החניה והמחסנים מהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. יותר קו בנין 0.0 מ' למרתף לחניה ושטחי שירות.

ב. תתאפשר הקטנת קו הבניין עד 2 מטר מגבול המגרש, תוך יידוע בעלי הזכויות במגרשים הגובלים באותו צד ומתן טיעון באופן שאינו מהווה הקלה.

ג. תתאפשר הקטנת קו הבניין עד 0 (אפס) מטר מגבול המגרש רק לאחר קבלת הסכמת בעלי המגרש הגובל באותו צד. הקטנה זו, אם התקבלו הסכמות, לא תהווה הקלה.

- מרתפי חניה:

יותרו מרתפי חניה. שטח המרתף לחניה יחושב כשטח שירות שמותר לבניה בנוסף לזכויות המוזכרות בטבלה הנ"ל. שטח הבניה המותר למרתף חניה יוגבל לשטח הנדרש לספק את כמות מקומות החניה בהתאם לתקן החניה (ראה סעיף 6.3). מרתף חניה לא נמדד ולא נחשב בתכסית מותרת לפי הטבלה הנ"ל.

- במקרה של חלוקה משנה תותר קו בנין 0 בין המגרשים החדשים בתנאי הסכמת הבעלים. אחרת קו הבנין יהיה 3 מ' מגבול המגרש.

- גודל מגרש מינימלי: במקרה של חלוקה משנה גודל מגרש מינימלי 250 מ"ר ויותר קו בנין צדדי 0 מ' בין המגרשים החדשים.

- גובה מבנה:

גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה המרתף לא נכלל מגובה המבנה לפי הטבלה הנ"ל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תכסית 50% בקומת קרקע ו-40% בשאר הקומות..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. גובה מבנים :

גובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית (בהתאם לרקע מדידה בתשריט) בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. לגגות רעפים לא יבלטו קולטי שמש ודודי שמש מעל הגובה המכסימלי המותר.

- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגבוה יותר של הפיתוח. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 מ' כדי לשמור על שדה ראייה.

- כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. קווי בנין :

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

א. פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים."

ב. פתחים מותרים : בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכך יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

ג. שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.

ד. קו בניין 0.0 מ' או מעבר מינימלי : לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בניין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.

ה. גמר נאה כלפי חוץ : מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.

6.1	הוראות בינוי
	<p>ו. מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ז. קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ח. מרתף חניה: יותר קו בנין 0.0מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה.</p> <p>3. חזות מבנים ופיתוח המגרשים:</p> <p>בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקנ"מ לא קטן מ- 1:250 הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים - הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p>
6.2	עתיקות
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.</p> <p>4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.</p> <p>5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>6. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</p> <p>7. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.</p> <p>8. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 מונה הדפסה 4 ותכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>עודפי חפירה ופסולת בנין:</p> <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. 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>	



חשמל	6.7
<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. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאיזור מגורים חדש 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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או או משולב במבני המגורים.</p> <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> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה-5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ'</p>	



6.7	חשמל
	<p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכניות מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיום 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 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 דעת 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>
6.8	<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.9	<p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.10	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. עבודות עפר: כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>2. קירות תומכים ומסלעות: 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, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ' המרווח ישמש לנטיעות.</p> <p>3. שילוט: הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.</p> <p>4. עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים, דרכים משולבות ומגרשים: החניה תתוכנן כך שלא יראו</p>



<p>6.10 הוראות פיתוח</p> <p>משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינון. לא יותר יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.</p> <p>5. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכו' יהיו כדלקמן: תחילת עבודות שדרוג מאסף ראשי של סכנין והגשה ע"י תאגיד הביוב האזורי, לוח זמנים להשלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של סכנין, ולביטול מתקן הקדם הקיים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>א. ביעוד השטח- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות, 16 דונום מיועדים לפארק (שטח פתוח ומחלחל). בתכנון הפיתוח, הטופוגרפיה בתחום הפארק תעוצב, ככל הניתן, כך שהשטחים הירוקים הפתוחים יהיו מתאימים להחדרת נגר, כלומר, יהיו נמוכים מסביבתם ובשיפועים רציפים ומתונים.</p> <p>ב. הקרקע בתחום התכנית - חרסית קלה. החדירות של הקרקע נמוכה עד נמוכה מאד. הכיסוי בצומח ישפר מאד את החידור לקרקע.</p> <p>ג. לא מוצעת בתכנית העשרת מי תהום, ולא מוצעת אגירת מים לצרכים כלשהם.</p> <p>ד. ההנחיות להלן נוגעות לקליטה של נגר בשטחים המיועדים לפארק, והחדרה טבעית של נגר שאינו מזוהם לקרקע.</p> <p>ה. הנחיות לשימור וניצול נגר עילי ברמת המגרשים מפורטים בנספח 6 של נספח הניקוז לתב"ע ג/19889.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פיקוד העורף</p> <p>לא ייצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 פיתוח תשתית</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 הוועדה 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> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים</p>	<p>6.15</p>

<p>6.15 פיתוח תשתית</p>	<p>6.15</p>
<p>והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. 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> <p>ו. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. תכנית זו כפופה לנספח הסניטרי, מערכת ביוב ומים, ניקוז, נספח נופי וסביבתי של תוכנית ג/19889 בשינויים המחוייבים בתוכנית זו.</p>	
<p>6.16 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.16</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.17 שרותי כבאות</p>	<p>6.17</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, ביוב, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב לגמר הבנייה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>השלמת עבודות השדרוג של מתקן הטיפול האזורי בשפכים - מט"ש "כרמיאל" עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים וביוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>ביטול המתקן הקיים לטיפול בשפכים עפ"י תכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. אישור של משרד להגנת הסביבה שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.</p> <p>ביקורת תכנון ניקוז בתחום המגרשים תהיה בהתאם לנספח הניקוז: נספח 6 "הנחיות שימור/ניהול נגר בתחום המגרשים" עמוד 27 בתכנית ג/19889.</p> <p>אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>לאחר פינוי מאגר הביוב, מתן היתרי בניה יותנה בטיפול בקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור משרד הבריאות.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.19</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבצל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ו. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>ז. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.20</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.21</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.22</p>
<p>רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>	

סקר סייסמי	6.23
תנאי למתן היתר בנייה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסיים בתחום התכנית ככל שיהיו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

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

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4