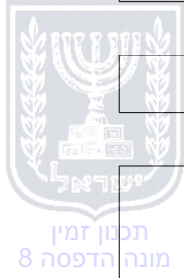


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0409342

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחמים G1 ו G2- בדיר חנא



מחוז
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
צפון
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהמשך לאשור התכנית ג/21358 במתחמים G1 ו- G2 בדיר החנא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחמים G1 ו G2-
בדיר חנא

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

262-0409342 מספר התכנית

170.500 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינאטה X 235400

קואורדינאטה Y 751600

1.5.2 תיאור מקום

בדרום מזרח דיר חנא במתחמים G1 ו- G2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מתחמים G1 ו- G2

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 3, 10, 12-13, 38-39, 114, 120	4-9, 32-37	חלק	מוסדר	19424
	166	חלק	מוסדר	19428
52, 93, 106, 114	6-19, 28-36, 38-51, 53-79, 81-84, 86-92, 108, 110, 112	חלק	מוסדר	19430

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2011	1583	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15132 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15132
30/03/2016	4753	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21358 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21358



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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			פאלח גנאים		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	23/06/2016	איתן גילדמן	23/06/2016	תשריט חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	12	23/06/2016	פאדי סלימאן	23/06/2016	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	10	16/05/2016	פאדי סלימאן	16/05/2016	לוח הקצאות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	26/05/2016	פאלח גנאים	26/05/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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		ועדה מקומית לב הגליל	סחינין	(1)		04-8798700	04-6743888	

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		ועדה מקומית לב הגליל	סחינין	(1)		04-8798700	04-6743888	

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558815	04-6558815	
בעלים			פרטיים	סחינין	(2)		04-8798700	04-6743888	

(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד 580.

(2) כתובת: ת.ד 80.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	איתן גילדמן	1056		עפולה	(2)		04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co.il
	שמאי	פאדי סלימאן	1837		מג'אר	(3)		04-6743466		fadisliman7@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 175.

(3) כתובת : ת.ד 5029.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 הסכמת הבעלים במתחמים G1 ו-G2 בדרום דירחנא .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .

2- קביעת מרווחי בנייה .

3- הגדלת זכויות בניה במספר מגרשים מ- 144% ל- 156% .

4- הקטנת גודל מגרש מינימאלי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	170.5
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
88 יח"ד קטנות = 20% * 436	88			88	יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
12432 מ"ר = 0.1 * 120% * 103600 5043 * 12% * 0.1 = 60.51 + מ"ר	12,492.5 1		+60.51	12,432	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	11,900			11,900	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
103.7 * 6 יח"ד / ד * 0.7 = 436 יח"ד 88 יח"ד קטנות = 524 יח"ד +	524			524	יח"ד	מגורים (יח"ד)
87024 מ"ר = 0.7 * 120% * 103600 5043 * 12% * 0.7 = 423.6 + מ"ר	87,447.6		+423.6	87,024	מ"ר	מגורים (מ"ר)
24864 מ"ר = 0.2 * 120% * 103600 5043 * 12% * 0.2 = 121.0 + מ"ר	24,985		+121	24,864	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



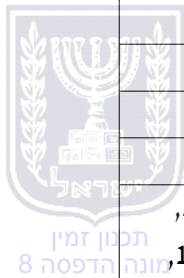
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300 - 304
דרך מוצעת	801, 800
דרך משולבת	400 - 404
מבנים ומוסדות ציבור	700 - 702
מגורים תעסוקה ותיירות	100 - 110, 112 - 136, 140 - 164, 166 - 170, 180 - 212, 214 - 237, 250, 252 - 254, 370, 371, 373 - 381, 383, 384, 1031, 1151, 1181, 1371, 1372, 1381 - 1384, 1421, 1422, 1431, 1432, 1461, 1462, 1531, 1681, 2031, 2201, 2241, 2251, 2341, 2531, 2532
שטח פרטי פתוח	900
שטח ציבורי פתוח	600 - 608



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	304 - 300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	801, 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	404 - 400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	702 - 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים תעסוקה ותיירות	100 - 110, 112 - 136, 140 - 164, 166 - 170, 180 - 212, 214 - 237, 250 - 252, 254 - 370, 371, 373 - 381, 383, 384, 1031, 1151, 1181, 1371, 1372 - 1381, 1384 - 1421, 1422, 1431, 1432, 1461, 1462, 1531, 1681, 2031, 2201, 2241, 2251, 2341, 2531, 2532
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	608 - 600
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	300
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ותיירות	126, 142, 152, 153, 155, 370, 371, 383, 1421
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	608
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	300
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	404
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	702
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ותיירות	109, 117 - 120, 120 - 154, 159, 163, 164, 181, 181, 190, 191, 198 - 202, 204 - 207, 237, 250, 252, 253, 377, 1181, 2201
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	900
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	604 - 602
זיקת הנאה	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה	דרך משולבת	403
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	700
זיקת הנאה	מגורים תעסוקה ותיירות	100 - 102, 109, 116, 120, 136, 144, 151 - 153, 155, 166, 167, 169, 182, 184, 185, 203, 208, 212, 214, 215, 220, 225, 232, 233, 237, 253, 254, 370, 371, 373 - 381, 383, 384, 1421, 1422, 2241, 2532
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	608
להריסה	דרך מאושרת	302, 300
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	127, 134, 144, 218, 229, 233, 370
להריסה	שטח ציבורי פתוח	608, 605
ציר	דרך מאושרת	300
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר	שטח פרטי פתוח	900
ציר	שטח ציבורי פתוח	604 - 602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	2,878	1.69
דרכים	37,770	22.15
מבנים ומוסדות ציבור	11,884	6.97
מגורים, תעסוקה ותיירות	103,602	60.76
ש.פ.פ	587	0.34
ש.צ.פ	13,779	8.08
סה"כ	170,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	37,547.62	22.02
דרך מוצעת	225.71	0.13
דרך משולבת	2,871.18	1.68
מבנים ומוסדות ציבור	11,901.06	6.98
מגורים תעסוקה ותיירות	103,213.17	60.52
שטח פרטי פתוח	588.46	0.35
שטח ציבורי פתוח	14,186.04	8.32
סה"כ	170,533.24	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	307,662.50
דרך /מסילה לביטול	292.87
הנחיות מיוחדות	28,811.16
זיקת הנאה	2,763.04



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה, בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים.
4.1.2	הוראות
א	פיתוח תשתית
	על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן. תנאי למתן היתר בניה, אשור תכנית בינוי לכל תא השטח ע"י הועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומעברים למגרשים צמודים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי צרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח תשתית
	<ol style="list-style-type: none"> השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו על ידי מתכנן נוף ויפותחו במקביל לביצוע מגרשי המגורים. התכנון יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות. יעשה מאמץ לשמר הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימור וטיפוח הצמחיה הקיימת. תכנון השצ"פים יתבסס על צמחיה מקומית. עקירה והעתקת עצים במתחמי הפיתוח החדשים תתבצע בתאום עם קק"ל.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומעברים למגרשים צמודים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים תעסוקה ותיירות
4.7.1	שימושים
	<p>א. 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 מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות .</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים, מרפאות, שירותי דואר וכי, מסחר כמעוני ומשרדים .</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות, מסגריות, 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>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>מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי</p>
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש, מתוך השילובים המוצעים .</p> <p>2. כל השימושים לעיל יהיו מותרים בכפוף לאשור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית בינוי לכל מגרש, באשור הוועדה המקומית .</p> <p>3. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחוו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן .</p> <p>4. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות .</p> <p>5. 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 השטחים הפנויים במגרש, מיקום החניה .</p> <p>6. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגורים תעסוקה ותיירות	4.7
<p>7. הועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר , תיירות , תעסוקה מקומית , מוסדות חינוך , בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :-</p> <p>120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות .</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים . יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש , זיהום אוויר , כמות ואיכות שפכים .</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מקו החשמל מתח גבוהה היינו העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל או קבלת אשור חברת החשמל על כל בניה .</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	15	0	40	110	0%	0%	10%	100%	1000	701,700 702	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	156	0%	0%	24%	132%	394	100	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	374	102,101 129	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	400	103, 1031, 108,104, 110,109, 117 - 112, 2031, 1681	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	351	106,105, 131,107 134	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	400	1151, 122,120, 130,128, 133,132, 136, 1371, 1372, 1381, 1382, 1383, 1384, 1461, 1462	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	390	118, 1181, 159,158	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	343	119	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

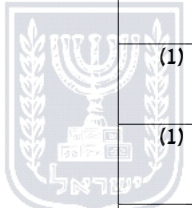


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	278	121	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	322	,151, 135 ,212, 152 ,153 ,1531 2251, 225	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	400	,142 - 140 ,1421 144, 1422 155, 150 - 160, 157 - 166, 164 - 184, 168 - ,191 - 198, 197	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	380	,143 ,1431 192, 1432 226, 196 - 228 -	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	226	209, 154	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	369	,170, 169 ,183 - 180 208	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	265	199	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	400	,207 - 200 ,211, 210 ,215, 214 ,224 - 217 ,2201 229, 2241 ,231 - - 234, 233 2341, 237	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	207	216	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	144	0%	0%	24%	120%	311	232	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	156	0%	0%	24%	132%	400	,252 ,250 ,254 ,253 ,2531 2532	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
3	3	3	3	0	1	4	0	3	3	0%	0%	0%	3%	(2)	608 - 600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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:

3-- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

4- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) לפי תכנית בינוי.



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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 .</p> <p>הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .</p> <p>תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מקו החשמל מתח גבוהה היינו העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל או קבלת אשור חברת החשמל על כל בניה .</p>
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>
6.3	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.4	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p>
6.6	חשמל
	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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 . <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור ,</p>



חשמל	6.6
<p>בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ' מ' 3</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ' מ' 2</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' מ' 5.0</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ' 2</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- מ' 20.0</p> <p>ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו ---- מ' 35.00</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' 0.5</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מ' 3.0</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מ' 1</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מ' 3</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 . 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 . 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>	

עתיקות	6.7
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



עתיקות	6.7
<p>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.</p>	
חניה	6.8
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות כאשר פטור ממקומות חניה יהיה בכפוף לתשלום כופר חניה לפי תקנות החניה .</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121, 122) .</p>	
ניהול מי נגר	6.10
<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה , 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 . בשטחים ציבוריים פתוחים , לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר , קליטה , השתייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה . השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
פסולת בניין	6.11
<p>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 היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
פיקוד העורף	6.12
<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>	
שרותי כבאות	6.13
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינויי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד . תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינויי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה . הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי</p>	



<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין</p>	
<p>6.15 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.15</p>
<p>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 מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . 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 .</p>	
<p>6.16 היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	
<p>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.17</p>
<p>כל השטחיים 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>6.18 הוראות בינוי</p>	<p>6.18</p>
<p>6.18.1 חומרי בנייה לגמר קירות ועמודי מבנים , מבני עזר, גדרות וקירות תומכים , יותר טיח צבוע או אבן או עץ . לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח , אספסט , 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>6.18.2 חזות בניינים ופיתוח מגרש בנוסף לתכנית המבנה , כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים , צבעים , פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה , מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה .</p> <p>6.18.3 קו בניין אפס מטר במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :- 1. פתחים אסורים :- לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש . 2. פתחים מותרים :- בתחום שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש השכן יותרו פתחים</p>	



6.18	הוראות בינוי
	בניצב לגבול המגרש או פונים אל מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה מ- 90 מעלות ביחס לגבול השכן . יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.19	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

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

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

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

	זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אשורה .
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לב הגליל 501501175	ועדה מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לב הגליל 501501175	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לב הגליל 501501175	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 500101795	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרטיים 0	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד פרטי להנדסה	עורך ראשי	חתימה:

