

6

2310  
15.11.98

התקן לתאור

7.10.99

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - לב הגליל

תכנית מפורטת מס' ג' / 9894

ס כ נ י ן

המהווה שינוי לתכנית ג' / 7514

ולתכנית מתאר מס' ג' / 668

וכפופה לתכנית מס' ג' / 9169

משרד המרחב והתכנון  
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ג' / 9894

התכנית מתארת את תוכנית לבניית אזורי מגורים  
בשטח של 7.799 דונם. למידע ראו תוכנית.

7.799

7.799

הוראות התוכנית

התוכנית מאשרת את תוכנית מס' ג' / 9894

4825

22.11.99

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז הצפון

9894

מורטטוב בע"מ

מ.מ.י.

מ.מ.י.

מ.מ.י.

מחוז	צפון
נפה	עכו
מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי	סכנין
שם הישוב	סכנין
תכנית מפורטת מס'	ג' / 9894
המהווה שינוי	לתכנית ג' / 7514 ולתכנית מתאר ג' / 668 וכפופה לתכנית ג' / 9169
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 06-6558211 פקסי - 06-6560521
היוזם והמגיש	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 06-6558211 פקסי - 06-6560521
עורך התכנית	מחלקת תכנון מחוז הצפון, נצרת עילית טל' - 06-6558211 פקסי - 06-6560521
תאריך	ספטמבר 1998

- 1.0 כללי
- 1.1 שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 9894 המהווה שינוי לתכנית ג' / 7514 ולתכנית מתאר ג' / 668, וחלות עליה הוראות תכנית ג' / 9169, ולהלן "התכנית".
- 1.2 מסמכי התכנית:  
א. 9 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית".  
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:500, להלן "התשריט".  
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה ויש לראות את התוכנית כמקשה אחת.
- 1.3 גבולות התכנית:  
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.4 שטח התכנית:  
שטח התכנית 7.540 דונם מדוד באמצעות מחשב.
- 1.5 מיקום התכנית:  
בעיר סכנין  
בין קווי אורך: 178.300 ; 178.500 ; X  
בין קווי רוחב: 252.300 ; 252.500 ; Y  
גוש: 19283  
חלקי חלקות: 68, 106
- 1.6 יוזם התכנית:  
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.7 בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 עורך התכנית:  
מחלקת תכנון, מ.מ.י. - מחוז הצפון
- 1.9 מטרות התכנית:  
חלוקה למגרשי מגורים תוך מתן גישה לרכב לכל מגרשי המגורים, מבלי לשנות מהיקף הבנייה המוגדר בתכנית ג' / 7514 שבתוקף ועפ"י תכנית ג' / 9169 המהווה שינוי לתקנון תכנית מס' ג' / 7514.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות:  
א. על תכנית זו יחולו הוראות תוכנית המתאר ג' / 668, תכנית ג' / 7514, ותכנית ג' / 9169, (המהווה שינוי לתקנון תכנית מס' ג' / 7514), למעט ההוראות ששוננו על ידי תכנית זו.  
ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכניות אלו, יגברו הוראות תכנית זו.
- 1.11 הוראות התכנית:  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שביהב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצויים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי - התיישבות בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר.
- 1.12 השימוש בקרקע ובמבנים:  
לא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

בניינים קיימים:

1.13

הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו, יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בנייה בהתאם להוראות תכנית זו. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש. הבניינים הקיימים בתחום הדרך יהרסו.

רשימת התכליות:

1.14

- א. שטח למגורים (מגורים א') בהתאם להוראות תכנית ג' / 9169, כמפורט בפרק 2 להלן.  
 ב. דרך משולבת, בהתאם להוראות תכנית ג' / 9169, כמפורט בפרק 2 להלן.  
 ג. דרך קיימת או מאושרת, בהתאם להוראות תכנית ג' / 9169, כמפורט בפרק 2 להלן.

טבלת ייעודי קרקעות:

1.15

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
מגורים א'	5.930	78.2%
דרך משולבת	0.567	7.4%
דרך קיימת או מאושרת	1.043	14.3%
סה"כ	7.540	100%

באור ציוני התשריט:

1.16

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התכנית
2	כתום	מגורים א'
3	פסים אלכסוניים בירוק ואדום	דרך משולבת
4	חום	דרך קיימת או מאושרת
5	שחור	מבנים להריסה
6	א. סיפרה ברביע עליון בעיגול ב. סיפרה ברביע צדדי בעיגול ג. סיפרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו בניין כלפי הדרך רוחב הדרך

- 1.17 **ביצוע תשתיות ופיתוח:**  
לפי הוראות תכנית ג' / 9169 להלן:
- א. ניקוז ותיעול**  
הוועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הוועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.
- ב. ביוב**
1. העירייה תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית. התכנית תכלול התחברות לקו מאסף עם פתרון קצה המאוש על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
  2. כל בניין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב המרכזית בעלת פתרון קצה כנ"ל.
- ג. אספקת מים**
1. אספקת המים בתאום עם הרשות המקומית.
  2. שום באר פתוחה, באר ציבורית, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- ד. חשמל**
- איסור הבנייה בקרבת קווי חשמל
1. לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | <u>המבנה</u>          |          |
|-----------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך         | 2 מטרים  |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו   | 5 מטרים  |
| בקו מתח עליון 110 ק"ו | 8 מטרים  |
| בקו מתח עליון 150 ק"ו | 10 מטרים |
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 1.18 **הפקעות לצורכי ציבור:**  
השטחים בתכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1966, ויירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים, או עפ"י הסדר מוסכם עם מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.19 **היטל השבחה:**  
היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.
- 1.20 **שטח עתיקות:**  
אתר עתיקות כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח. לפי הגדרת השטח הבנוי במפת הגוש, לא ינתן היתר להריסה או בנייה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בנייה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כרייה, שינוי, תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח, סעיף 29א.

## 2.0 הוראות בנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד

- 2.1 כללי:
- א. הוראות הבנייה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור על הייעודים שבתחום התכנית, ובהתאם להוראות תכנית ג' / 9169.
  - ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בנייה מיוחדות למגורים לפי האמור בהוראות תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית ג' / 9169.
- 2.2 שטחי חניה ומיקום החניה:
- א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבנייה להתקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.
  - ב. לא תותר הקמת חניה מקורה נפרדת להחנית רכב באזור כלשהוא, אם אפשר לדעת הוועדה המקומית להתקינה בקומת הקרקע של הבניין.
  - ג. גובהה של חניה מקורה נפרדת לא יעלה על 2.20 מטרים.
  - ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר את הקמתה של חניה מקורה להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
- 2.3 דרכים ונטיעות:
- א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם העיריה אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
  - ב. לא יבנה בניין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
  - ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
  - ד. בסמכות הוועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
  - ה. מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות על ידי תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
  - ו. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.
  - ז. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הוועדה המקומית.
  - ח. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל להמתנה לאוטובוסים.
  - ט. נטיעות עצים ושמירתם
    1. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
    2. לא קיים בעל נכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
    3. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.
- 2.4 מקלטים:
- בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים (ממ"ד- ים) בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם.

- 2.5 חלוקת משנה:  
הוועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת על ידי בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה על ידי מודד מוסמך.
- 2.6 הרחקת אשפה:  
לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.
- 2.7 תנאים לבניית מגורים (מגורים א'):
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות בתכנית ג' / 9169 כמפורט להלן:
- ב. אזור מגורים א'  
מותר לבנות
1. בתי מגורים
  2. מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה.
  3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
  4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
  5. חנויות פרטיות ומשותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית.
  6. חנויות מזון וקיוסקים.
  7. מספרות ומכוני יופי.
- ג. מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
- ד. על אף האמור בסעיף ג' לעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- ה. חנויות ובתי מלאכה
1. אין להתיר בתי מלאכה באזור מגורים
  2. ניתן להקים חנויות מסחר באזור מגורים בתנאי שיובטח שטח חניה על פי התקנות שבחוק התכ"ב וכן שיהיו כלים לאצירת אשפה לצרכי החנויות.
- שטח מינימלי למגרש בנייה, אחוז בנייה מקסימלי, מרווחים וקווי בנייה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, וגובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- ו. שטח המגרש - לא יפחת מ- 400 מ"ר.
  - ז. מספר יחידות דיור - בכל מגרש תותר הקמת 4 יח"ד במבנה אחד, להוציא מגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר כאמור בסעיף 2.7 סעיף קטן ג' לעיל.
  - ח. גובה הבניינים - 4 קומות או 15 מ' לפי הנמוך מביניהם. ככלל יותרו 3 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס כניסה, אך בשיפועים תלולים ניתן לתכנן 2 קומות מתחת למפלס הכניסה ו-2 קומות מעל למפלס הכניסה, סה"כ 4 קומות.
  - ט. חניה - בשטח המגרש כאמור בסעיף 2.2 לעיל.
  - י. שטח הבנייה המותר - סה"כ שטח הבנייה המותר ברוטו בכל הקומות והמפלסים יהיה 150%, מתוכם 120% לשטח עיקרי, ו- 30% שטחי שרות.
- י"א. תכסית קרקע מרבית - 42%
- י"ב. קווי בניין - קו בניין קדמי, צדדי ואחורי יהיה - 3 מ'. עם זאת, הבנין הקיים יאושר בקו הבנין הקיים ובתנאי שלא יחרוג לתחום הדרך.
- י"ג. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר.
- י"ד. מבנה עזר - מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.

מס' יחיד למגרש	גובה מרבי		אחוזי בנייה מירביים										קווי בניין			גודל מגרש מניי במ"ר	שם האזור
	מס' קומות	במטרים	תכנית נקיסמלית	סה"כ	שיטחי שדות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	אחורי	צדדי	קידמני	מניי	מניי	מניי			
4	15 מ'	4	42%	150% (*3)	30%	120%	42% (*2)	108% (*2)	3 מ'	3 מ' (*1)	3 מ' (*1)	400	מגורים א'				

הערות:

- (1) למעט הבנין הקיים - אשר יאושר בקו הבנין הקיים ובתנאי שלא יחרוג לתחום הדוד.
- (2) תותר העברת שטחים ממעל מפלס בניסה למתחת למפלס בניסה באישור הועדה המקומית, ובתנאי שסה"כ הבניה לא תעלה על המותר.
- (3) ובנוסף תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר.

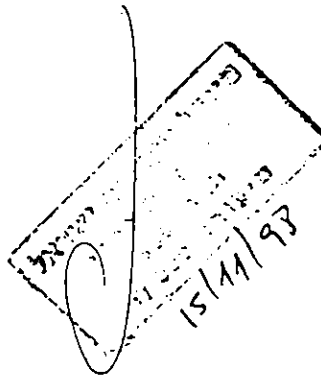


חתימות

מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית

יום התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית



בעל הקרקע:

מחלקת תכנון - מחוז הצפון  
מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

תאריך: