

9

2-420

תאריך 11/03/2001

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
15.03.2001

מחוז הצפון  
מחוז תכנון מקומי :: לב הגליל  
גזרונות שיפוט מוניציפאלי :: עיריית סכנין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית חלוקה מס' לגל/ 9169 / 00 / 24 בסכנין

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של עיר סכנין

חלקי חלקות

חלקות בשלמות

מספר הגוש

38

19314

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 3154 מ"ר ( לפי מודד מוסמך ) .

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- גנאים סלים+עלי ואחרים - סכנין -

טלפון 066742644

יחם התכנית :- גנאים סלים+עלי - סכנין -

טלפון 066742644 פקס ///

מגיש התכנית :- גנאים סלים+עלי - סכנין - מיקוד 20173

טלפון 066742644 פקס ///

עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ת. 2386

טלפון 066741423 פקס 066743466

הועדה המקומית - לב הגליל  
חוק התכנון והבניה - שב"ח - 1965  
אישור תכנית מס' 8/169/00/24  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.02.01 לאשר את התכנית  
מהנדס תכנון  
יו"ר תכנון המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 8/169/00/24  
פורסמה בעיתון הארץ ביום 29.03.01  
בעיתון הארץ הפסול ביום 30.03.01  
ובעיתון מקומי בארבעה ביום 30.03.01

הודעה על אישור תכנית מס' 8/169/00/24  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4924  
מיום 06.05.01

### 1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 668 ותקנון מס' ג/ 9169 המאושרות .  
ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת  
החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה .

### 1.6 מסמכי התכנית :-

- א- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב .
- ב- תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב .

### 1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
02/12/2000	הכנה :-
23/12/2000	עדכון 1 :-
11/03/2001	עדכון 2 :-

### 1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

### 1.9 באור סימני התשריט

- א- קו כחול רצוף ועבה ----- גבול התכנית
- ב- קו כחול מקוטע ועבה ----- גבול תכנית מתאר ג/ 668
- ג- שטח צבוע חום ואפור באלכסון ----- מרכז אזרחי
- ד- שטח צבוע חום בהיר ----- דרך מאושרת או רשומה
- ה- קו צבוע ירוק ומספר ירוק בעיגול ----- גבול חלקה ומספרה
- ו- קו צבוע ירוק ומספר שחור בעיגול ----- גבול מגרש ומספרו
- ז- קו משונן משני הצדדים ----- גבול הגוש
- ח- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
- ט- ספרה ברבעיים הצדדיים של העגול ----- קו בניה בחזית
- י- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים :-

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>		
<u>אחוזים</u>	<u>שטח(מ"ר)</u>	<u>אחוזים</u>	<u>שטח(מ"ר)</u>	
5.0%	173	5.0%	173	דרך מאושרת
95.0%	2981	95.0%	2981	מרכז אזרחי
100%	3154	100%	3154	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

תכנית חלוקה למגרשים בסכנין וקביעת גודל מגרש מינימאלי עם קוי בנין לפי הקיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- חלוקת חלקה מס' 38 גוש 19314 למגרשים בהתאם להסכם הפשרה בבית המשפט
- ב- קביעת גודל מגרש מינימאלי ל- 276 מ"ר
- ג- שינוי קוי בנין קדמי, אחורי וצדדי לפי הקיים בכל מגרש .
- ד- הבנין שבמגרש מס' 38/7 ואשר חוזר לכביש יחשב כבנין חריג .

**פרק 3 :- הוראות התכנית**  
**3.1 רשימת התכליות ושימושים :-**

כללי :- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א- מרכז אזרחי :- תכליות בהתאם לתכליות בתקנון מס' ג/ 9169 .

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיוית, גינון וחניה, ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימאלי מ"ר	קו בנין קד. צד. אח	גובה בניה מקסימאלי מס' קומות
------------------------------	---------------------------	-----------------------	---------------------------------

מרכז אזרחי 276 מ"ר לפי הקיים

אחוזי בניה/שטח מגרש מקסימאלי	מפלס מעל מתחת שימושים שטחי לכיסוי	מפלס כניסה למפלס עיקריים שירות בקומה (תכסית)	מפלס כניסה למפלס עיקריים בקומה	סה"כ	צפיפות נטו מס' יח' סה"כ/ד'	מס' יח' דיור/מגרש
------------------------------	-----------------------------------	--	--------------------------------	------	----------------------------	-------------------

אחוזי הבניה בהתאם לאחוזים בתקנון מס' ג/ 9169

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה

\*\* גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש .

\*\*\* תותר הקמת בנין עזר במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר

### 3.3 הוראות נוספות

#### א- הוראות ארכיטקטוניות :-

- 1- 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 .
- 2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .
- 3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .
- 4- יהיה מותר לבנות במגרשים בנינים עם שתי יח' דיור צמודות ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח' הדיור המותר במגרש .

#### ב- תשתיות :-

##### 1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

##### 2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

##### 3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

##### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה 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 .
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.50 מ' .
- מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .
- מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
- מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :-

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עיליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-

מ- 3 מ' מכבלים מתח עיליון עד 160 ק"ו .

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

5. אשפה :-

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :-

1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות .

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

1.3 רשימת חלוקה

מס' חלקה	סופי	שטח מ"ר	ובעל הזכות בנכס+ת"ז + חתימה
38/1		276	אחמד סעיד גנאים
38/2		427	אחמד סעיד גנאים
38/3		455	מוחמד סעיד גנאים
38/4		341	מוחמד סעיד גנאים
38/5		410	עלי חמד גנאים
38/6		355	סלים סעיד גנאים
38/7		388	סלים סעיד גנאים
38/8		329	סלים סעיד גנאים
38/9		173	זרכים
	38	3154	

2. הפקעות :-

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיף 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3. רישום :-

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

4. מבנים קיימים :-

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש .

5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

6. תנאים לביצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

7. היטל השבחה :-

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

8. חניה :-

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 .

9. עתיקות :-

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

10. מקלטים :-

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

11. כיבוי אש :-

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

12. סידורים לנכים :-

הועדה קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- גנאים סלים + עלי ואחרים

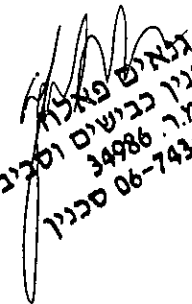
יזם התכנית :- גנאים סלים + עלי

מגיש התכנית :- גנאים סלים + עלי

עורך התכנית :- גנאים פאלח

  
גנאים פאלח  
מפקח בנין כבישים וסלילה  
מ.ר. 34986  
טל. 06-743466 סכנין