

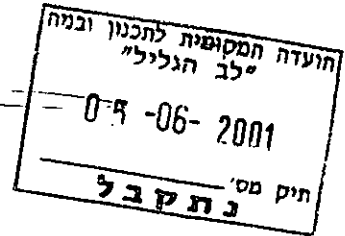
2-4081



דפוס ארנון

תאריך עידכון חוק 03/06/01

20.6.2001



### מחוז הצפון

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
 מרחב תכנון מקומי :: לב הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפאלי :: עיריית מנחת המעלה  
 מס' 12081  
 מס' 16100  
 מס' 9101  
 מיום 16/5/01  
 החליטה  
 על מתן תוקף לתכנית הנספחה לעיל.  
 מחנודס הועדה  
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי :: לב הגליל  
תחום שיפוט מוניציפאלי :: עיריית מנחת המעלה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/ 12081 המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 668 ו- ג/ 2502 ו- ג/ 7135 ותקנון מס' ג/ 9169 .

#### 1.2 מקום התכנית ::

בחלק המערבי דרומי של עיר סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19319	31,32,35,45,97,100 102-109,113-132,140,145,146	13,14,21,22,24 26,28,33,36,51,54 60,61,68,70,111

24

23

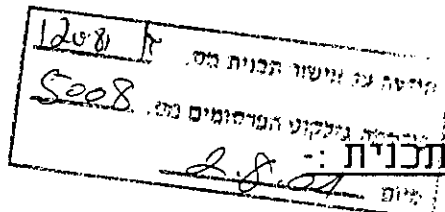
19286

22,45

19279

19278

**משרד הפנים 18**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 12081  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 16.5.01 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית



#### 1.3 שטח התכנית ::

שטח התכנית 54090 מ"ר ( לפי מודד מוסמך ) .

#### 1.4 בעלי עניין ::

בעל הקרקע :: מ.מ.י ואחרים - נצרת עילית -

טלפון 066558226

יזום התכנית :: ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל - סכנין - מיקוד 20173

טלפון 066746742 פקס 066746749

מגיש התכנית :: ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל - סכנין - מיקוד 20173

טלפון 066746742 פקס 066746749

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

טלפון 066741423 פקס 066743466

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 668 ו- ג/ 2502 ו- ג/ 7135 ו- ג/ 9169 .  
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 1:1250 - מסמך מחייב .  
התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית .

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך

הכנה :- 20/07/00  
עדכון התשריט להפקדה :- 20/01/01  
עדכון תוקף :- 03/06/01

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 עבה ומקוטע	-----	גבול תכנית ג/ 668
ג- קו ירוק עבה ומנוקד	-----	גבול תכנית ג/ 2502 המאושרת
ד- קו ורוד עבה ומנוקד	-----	גבול תכנית ג/ 7135 המופקדת
ה- שטח צבוע כתום	-----	איזור מגורים א'
ו- שטח צבוע חום בהיר	-----	דרך מאושרת או רשומה
ז- שטח צבוע אדום	-----	דרך מוצעת או הרחבת דרך
ח- שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה	-----	שטח לבניני ציבור
ט- שטח צבוע ירוק	-----	שטח ציבורי פתוח
י- שטח צבוע פסים אדומים באלכסון	-----	דרך לביטול
י"א- קו צבוע צהוב	-----	מבנה להריסה
י"ב- קו צבוע ירוק	-----	גבול ומספר חלקה
י"ג- קו משונן משני הצדדים	-----	גבול הגוש
י"ד- ספרה ברבע העליון של העגול	-----	מס' הדרך
י"ה- ספרה ברבעיים הצדדים של העגול	-----	קו בניה בחזית
י"ו- ספרה ברבע התחתון של העגול	-----	רוחב הדרך
י"ז- קו כחול עבה ומנוקד	-----	גבול תכנית ג/ 9354 המאושרת

1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח(דונם,מ"ר)	אחוזים	שטח(דונם,מ"ר)	
18.80%	10220	23.0%	12450	דרך מאושרת או רשומה
74.14%	40050	75.40%	40750	מגורים א'
5.83%	3155	000	000	דרך מוצעת או הרחבת דרך
000	000	1.60%	890	שטח לבניני ציבור
1.23%	665	000	000	שטח ציבורי פתוח
100%	54090	100%	54090	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

תכנון חדש של מערכת כבישים בסכנין הכולל הרחבת כבישים, ביטול כבישים, הזזת כבישים וחיבור לדרך מס' 805 ובהתאם לנספח התנועה המאושר של הדרך ע"י משרד התחבורה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- הרחבת כביש קיים ברוחב 6 מ' ל- 10 מ' וחיבורו לכביש מס' 805 .
- ב- קביעת שטחי חניה לב"ס יסודי בסכנין
- ג- הזזת חלק מכביש מס' 1 .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחי דיון
מגורים	$40050 * 132\% = 52866$	400

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- מגורים א' :- ישמש לבניית בניני מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים מחסנים וחנויות מכולת.

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

ג- שטח ציבורי פתוח :- ישמש לגינון, נטיעות מתקנים למנוחה, הצללה, מתקני משחקים לילדים.

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
מגורים א'	400 מ"ר	3 . 3 . 3	4 קומות 15

אחוזי בניה/שטח מגרש מקסימאלי		לכיסוי	קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מפלס מעל למפלס כניסה
מס' יח"ד	צפיפות נטו						
סה"כ/ד'	סה"כ	סה"כ	סה"כ (תכסית)	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
10	4	168%	42%	24%	144%	0%	168%

\* 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

\*\*\*\* קו הבנין ליד הכבישים יהיה בהתאם לרוזטה של הכבישים

### 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 שלוש 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 160ק"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 :-

סיזורי 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 .

### 2. הפקעות :-

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל .

כל השטחים שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים 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 .

### 3. רישום :-

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

#### 4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הקיימים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .  
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו .

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .

#### 5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, בהתאם לפרק ז' ולפרק י' בחוק התכנון והבניה, תיקון 43 . ולא 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 :-

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה 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 :- מ.מ.י ופרטיים

יחם התכנית :- ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל

מגיש התכנית :- ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל

עורך התכנית :- גנאים פאלח



גנאים פאלח  
מהנדס בנין וסביבה  
מ.ר. 34986  
טל. 743466-04 סכני