

מחוז הצפון

2-4621

25.3.2002

תאריך 25/03/2002

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי :- לב הגליל  
תחום שיפוט מוניציפאלי :- עיריית סכנין

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

##### 1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/11880 לחלוקת מגרשים בסכנין והמהווה שינוי לתכניות מס' ג/668-1 / ג/9169.

##### 1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של עיר סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19317	30	97

##### 1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 4199 מ"ר ( לפי מודד מוסמך ) .

##### 1.4 בעלי עניין :-

- בעל הקרקע :- עלי מוטלק אבוריא ואחרים - סכנין מיקוד 20173 - טלפון 066741324 ת.ד 1063
- יחם התכנית :- עלי מוטלק אבוריא - סכנין מיקוד 20173 - טלפון 066741324 ת.ד 1063
- מגיש התכנית :- עלי מוטלק אבוריא - סכנין - מיקוד 20173 - טלפון 066741324 ת.ד 1063
- עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386 - טלפון 066741423 פקס 066743466

הודעה על אישור תכנית מס. 11880  
 פרסמה בלוקט הפרסומים מס. 1574  
 מיום 21.3.02

משרד הפנים מחוז הצפון  
 הוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 11880  
 הועדה המתווית לתכנון ובניה החליטה  
 בזמן 12.3 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המתווית

### 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 .
- ג- נספת תנועה בק"מ 1:500 - מסמך מחייב-

### 1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
22/03/2000	הכנה :-
10/08/2001	עדכון 1 :-
25/03/2002	עדכון 2 :-

### 1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .  
1.8 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול מקוטע ועבה	גבול תכנית מתאר ג/668
ג	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
ד	שטח צבוע כתום	מגורים א'
ה	שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין	דרך גישה מוצעת
ו	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ז	קו ורוד עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/9354
ח	קו צבוע ירוק	גבול ומספר חלקה
ט	קו דק ומפותל בצבע התשריט	קווי גובה
י	שטח צבוע צהוב ומקווקו בירוק	בית קברות
י"א	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י"ב	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י"ג	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

### 1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח (מ"ר)	אחוזים %	שטח (מ"ר)	
27.80%	1170	27.80%	1170	דרך קיימת
69.90%	2931	72.20%	3029	מגורים א'
2.30%	98	000	000	דרך גישה מוצעת
100%	4199	100%	4199	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התכנית :-

תכנית לחלוקת מגרשים בחלקה מס' 30 גוש 19317 והתווית דרך גישה מדרך השירות המתוכננת לאורך דרך מס' 805 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- חלוקת חלקה מס' 30 גוש 19317 למגרשים .
- ב- קביעת גודל מגרש מינימאלי ל- 250 מ"ר במקום 400 מ"ר
- ג- התווית דרך גישה מדרך השירות המתוכננת לאורך כביש מס' 805 .

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

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, 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 .

גובה בניה מקסימאלי		קו בנין			גודל מגרש	שם האיזור	
מ' מס' קומות	מ' מס' קומות	אח'	צד'	קד'	מינימאלי מ"ר	שימושים עיקריים	
15	4 קומות	3	3	3	250 מ"ר	מגורים א'	
מס' יח"ד	צפיפות נטר	אחוזי בניה/ שטח מגרש מקסימאלי					
סה"כ/ד'	מס' יח"ד דיור/מגרש	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה
10	4	150%	55%	18%	132%	00	150%

- \* 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 אשר יחשב מאחוזי הבניה המותרים כשירות .
- \*\*\*\* מותר לבנות חניה מקורה בקו בנין צידי ואחורי אפס מ' וקידמי I מ'
- \*\*\*\*\* קו הבנין לבנינים קיימים יאושר כפי שמופיע בחלוקת המגרשים

### 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 קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 :-

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטת 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 חולקה

בעל הזכות בנכס + ת"ז+ חתימה	שטח מ"ר	מס' חלקה	
		סרפי	ארעי
מוחמד מוטלק אבוריא	436		30/1
עלי מוטלק אבוריא	714		30/2
עווד מוטלק אבוריא	788		30/3
דרך פרטית	98		30/4
עבזאללה מוטלק אבוריא	731		30/5
הפרשה לדרך	340		30/6
מוחמד מוטלק אבוריא	262		30/7
	3369	( 30 )	

## 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 זאת 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 :- עלי מוטלק אבוריא ואחרים

יחם התכנית :- עלי מוטלק אבוריא

מגיש התכנית :- עלי מוטלק אבוריא

עורך התכנית :- גנאים פאלח

גנאים פאלח  
מפקח-בין כבישים וסביבה  
מ.ר. 34986  
טל. 06-743466 סכנין