

2-4689

עמק-השפלה  
J.S. B. Levy

02/11/2002 תאריך

מס' תעודת זהות	
מס' תעודת זהות	
מס' תעודת זהות	
מס' תעודת זהות	

### מחוז הצפון

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

17-12-2002

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' 6947/ג לשינוי יעוד חלק מחלקה מס' 252 גוש 19321 למגורים א' ודוכים.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק ההכנון והכניה השכ"ה 1965
אישור תכנית מס' <u>6947</u>
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>30.10.01</u> לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי דרומי של סכנין

חלקי חלקות

חלקות בשלמות

מספר הגוש

252

////

19321

הודעה על אישור תכנית מס' <u>6947</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5154</u>
מיום <u>32.03</u>

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 2230 מ"ר ( לפי מודד מוסמך )

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- עותמאן עלי אחמד

פל' 050660641

יחם התכנית :- עיריית סכנין

טל' 046788888

מגיש התכנית :- עותמאן עלי אחמד

פל' 050660641

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

טלפקס 046743466 9990 0502825228 2386 T.ת

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 668 המאושרת. 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	
1989	הכנה :-
02/11/02	עדכון 1 :-
	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 עבה ומקוטע	גבול תכנית מתאר ג/ 668 מאושרת
ג	שטח צבוע כתום	מגורים א'
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ה	שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
ו	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ז	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ח	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
ט	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
יא	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
80.70%	1800	000	000	מגורים א'
19.30%	430	000	000	דרכים
00	00	100%	2230	שטח חקלאי
100%	2230	100%	2230	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 252 גוש 19321 למגורים א' ודרכים .  
2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 252 19321 למגורים א' ודרכים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
מגורים א'	$1800 * 144\% = 2592$	18 יח'

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

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

א- מגורים א' :- תכליות בהתאם לתכנית מס' ג/ 668 מאזשרת.

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	אח'	צד'	קד'	מינימאלי מ"ר		שימושים עיקריים		
12	4	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400 מ"ר		מגורים א'		
מס' יח"ד		צפיפות נטו		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 כניסה	מעל למפלס כניסה		
10	4	144%	36%	00%	144%	00%	144%		

\* 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 שלוש מ' לפחות .

3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

#### 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 האזורית.

##### 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/נותח על בנייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מיזע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים .

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

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון 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 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

### 2. הפקעות :-

כל השטחים 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 .

### 3. רישום :-

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

### 4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-

- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית 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 מכוח 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,ניקוח 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 היתר.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 התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת  
לצונם,תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

12. סידורים לנכים :-

קבלת היתרי 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 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

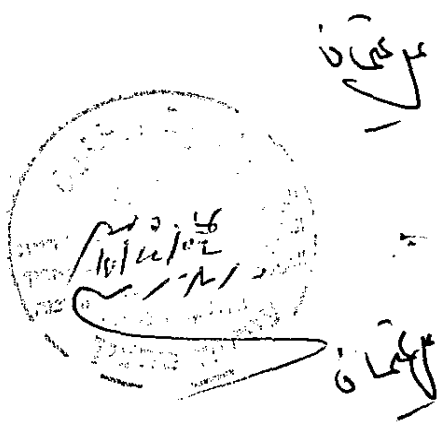
פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- עותמאן עלי אחמ ד

יחס התכנית :- עיריית סכנין

מגיש התכנית :- עותמאן עלי אחמ ד

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח



גנאים פאלח  
מפקח על פרויקטים וסביבה  
מ.ד. 1000  
טל. 143466-08 סכנין