

4714-2  
 5.11.2002  
 30/09/2002 תאריך  
 10

**מחוז הצפון**

מרחב תכנון מקומי :: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי :: עיריית סכנין

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 12127  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 12.2.03 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/12127 לשינוי יעוד חלק מחלקה מס' 1 גוש 19279 משטח  
 חקלאי לשטח מגורים א' והמהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 668 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס. 12127  
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס. 5172  
 מיום 6.4.03

1.2 מקום התכנית ::

בחלק המערבי של סכנין

חלקי חלקות

חלקות בשלמות

מספר הגוש

1,7,46

///

19279

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס. 12127  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 16.1.02 להקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התכנית ::

שטח התכנית 1355 מ"ר ( לפי מודד מוסמך )

1.4 בעל עניין ::

בעל הקרקע :: כרים זבידאת ואחרים - סכנין מיקוד 20173

יחם התכנית :: עיריית סכנין - סכנין מיקוד 20173

טלפון 046741208 פקס 046742859

מגיש התכנית :: אבו סאלח מוכלס - סכנין מיקוד 20173

טלפקס 046740437 ת.ד 7037 - סכנין

עורך התכנית :: אבו סאלח מוכלס - סכנין מיקוד 20173

טלפקס 046740437 ת.ד 7037 - סכנין

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12127  
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס. 5139  
 מיום 19.12.02

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/9169 ו-ג/668 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 בקו"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
15/08/2000	הכנה :-
11/03/2002	עדכון 1 :-
30/09/2002	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	שטח צבוע כתום	מגורים א'
ג	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ד	שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
ה	קו צבוע חום ומותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
ו	קו כחול עבה ומרוסק	גבול תכנית ג/668
ז	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ח	קו דק ומפותל בצבע התשריט	קווי גובה
ט	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י"א	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"ב	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
י"ג	קו ורוד ומרוסק	גבול תכנית ג/7720 מאושרת
י"ד	קו אדום עבה ומרוסק	תחום שיפוט עיריית סכנין
י"ה	קו ירוק עבה ומרוסק	גבול תכנית ג/9019 מאושרת

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
00	- 000	73.80%	1000	חקלאי
73.80%	1000	00	000	מגורים א'
26.20%	355	26.20%	355	דרכים
100%	1355	100%	1355	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי יעוד מחקלאי למגורים א' .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 1 גוש 19279 מחקלאי למגורים א'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחיד דיור
מגורים א'	1320 מ"ר = 132% * 1000	10 יחיד

**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 הבניין.

א- מגורים א' :- תכליות בהתאם לתכנית מס' ג/ 9169 המאושרת.

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'	אח'	צד'	קד'	מינימאלי מ"ר		שימושים עיקריים	
בהתאם לתכליות בתכנית ג/ 9169		3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	400 מ"ר		מגורים א'	
צפיפות מס' יח"ד נטו		אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי						
סה"כ/ד'	מס' יח"ד דיוור/ מגרש	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	
ג/ 9169		בתכנית			מאושרות		לתכליות	

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה  
 \*\* גובה הבניין יימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.  
 \*\*\* תותר הקמת בנין עמו 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 יבטח חיבור לרשת הזרמים וזרכים להולכי דגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .

2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלזשה 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 תזויה 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 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתוו 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 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 וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

### 4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 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 להריסו 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, 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 שדות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים :-

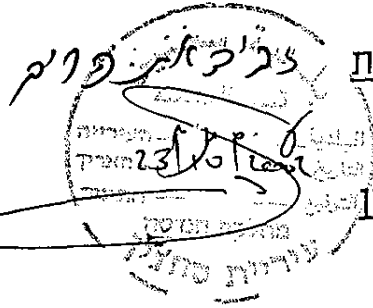
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

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 :- כרים זבידאת

יחם התכנית :- עיריית סכנין

מגיש התכנית :- אבו סאלח מוכלס

עורך התכנית :- אבוסאלח מוכלס