

5

4228-2-מחלקת 4

15/04/2003

מחלקת לתחוקה

4.5.2003



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי :: לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי :: עיריית סכנין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/ 13045 להגדלת אחוזי הבניה ומס' הקומות והמהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 6342 ו- ג/ 9169 המאושרות.

1.2 מקום התכנית ::

בחלק הצפוני של עיריית סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19269	//	מגרש 200/4 מחלקה 54, 56

1.3 שטח התכנית ::

שטח התכנית 1165 מ"ר (לפי מודד מוסמך).

1.4 בעלי עניין ::

- בעל הקרקע :: גנטוס רביע ת"ז 26414367 - סכנין מיקוד 20173 - פלפון 054249314 ת.ד 3048
- יזום התכנית :: גנטוס רביע ת"ז 26414367 - סכנין מיקוד 20173 - פלפון 054249314 ת.ד 3048
- מגיש התכנית :: גנטוס רביע ת"ז 26414367 - סכנין מיקוד 20173 - פלפון 054249314 ת.ד 3048
- עורך התכנית :: גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386

טלפון 066741423 פקס 066743466

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חש"ח - 1965

אישור תכנית מס' 13045

...עדה הנבחרת עתכנון וה... החליטה
ביום 16.6.03 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המבחינה

הודעה על אישור תכנית מס' 13045

פרק 1.4 ביקורת הפרסומים מס' 5194

16.6.03 מיום

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 6342 ו- 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- נספח בינוי וחניה בק"מ 1:100 - מסמך מחייב -

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
21/01/2002	הכנה :-
01/08/2002	עדכון 1 :-
15/04/2003	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 סגול	איזור תעשייה ומלאכה
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ה	קו צבוע ירוק ומספר ירוק בעיגול	גבול חלקה ומספרה
ו	קו צבוע ירוק ומספר ירוק באילפסה	גבול מגרש ומספרו
ז	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ח	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
ט	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"א	קו ורוד עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 6342
י"ב	שטח צבוע ירוק עם פסים בחום	דרך להולכי רגל

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
16.70%	195	16.70%	195	דרכים
93.30%	970	83.30%	970	תעשייה ומלאכה
100%	1165	100%	1165	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

הגדלת אחוזי הבניה ל- 120% במקום 80% וסה"כ הקומות וגובה הבניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- הגדלת מס' הקומות ל-3 קומות במקום 2- קומות

ב- הגדלת אחוזי הבניה בקומות ל- 120% במקום 80%

ג- הגדלת גובה הבניין ל- 15 מ' במקום 10 מ' .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחיד דיור
תעשייה ומלאכה	מ"ר $970 * 105\% = 1018$	//

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- תעשיה ומלאכה :- תכליות בהתאם לתכנית ג/ 6342 המאושרת.

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי דכב, 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.

שם האזור	גודל מגרש מינימאלי מ"ר	קו בנין			גובה בניה מקסימאלי	
		קד'	צד'	אח'	מס' קומות	מ'
תעשיה ומלאכה	800 מ"ר	5	3	4	3	15
אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי						
מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים בקומות	שטחי שירות בקומות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' יחיד נטו צפיפות
95%	25%	105%	15%	45%	120%	מס' יחיד נטו צפיפות
						סה"כ/ד'
						//

- * 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 (שטח מבני העזר ייחשב כחלק משטחי השירות).
- *** קו הבנין ליד הכבישים בהתאם לרוחסה 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 .

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 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 נערכה בהתאם לתשריט איחוד מאושר מס' ח- 83/94 .

1.2 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 תכנית מאושרת הקודמת

לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-

א. על מבנה קיים שאינו חדר לתחום 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 מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו .

6. תנאים לביצוע התכנית :-

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

7. היטל השבחה :-

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

8. חניה :-

החניה תהיה בתמום 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 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- גנטוס רביע רביץ ג' 010

יחם התכנית :- גנטוס רביע רביץ ג' 010

מגיש התכנית :- גנטוס רביע רביץ ג' 010

עורך התכנית :- גנאים פאלח

גנאים פאלח
מפקח בנין בביטוח וסביבה
מ.ר. 34986
טל. 06-743466 סכנין