

Handwritten signature and date: 21.6.2005

ת ק נ ו ר

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מסי 14634
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2/6/05 לאשר את התכנית
הצגל גדדי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מסי 14634
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5497
מיום 17.8.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "לב הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית סחינן

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': 14634/ג
 שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' והפרשת דרך - המהווה שינוי לתוכניות מס' 6671/ו - 9169/ג המאושרות ו- 12460/ג - סחינן.

1.2 מקום התוכנית:

סחינן		נ.צ. מרכזי
צפון: 251585		מזרח: 179393
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19321	128	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 345 מ"ר.
 שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
 המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך בדארנה יוסף.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: בדארנה שריף חסן

יוזם התוכנית: בדארנה סאמי שריף, טל' 04-6742138

מגיש התוכנית: אבו ריא סאמר, סכנין 20173, ת.ד. 6022, מ.ר. 107395, טל' 058-901448.
 טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות,
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

עורך התוכנית: אבו ריא סאמר, סכנין 20173, ת.ד. 6022, מ.ר. 107395, טל' 058-901448.
 טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות,
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' 6671/ו - 9169/ג מאושרות ו- 12460/ג.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 ו-1:1250 – מסמך מחייב
- ג. נספח חניה בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/12/2003	הכנה
20/04/2004	עדכון 1
10/01/2005	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול תכנית ג/6671	קו כחול עבה מרוסק
3. אזור חקלאי	פסים ירוקים
4. אזור מגורים א'	כתום
5. דרך גישה	ירוק + חום
6. דרך מוצעת/הרחבה	אדום
7. דרך גישה מוצעת	ירוק + אדום
8. שביל	ירוק + ירוק בהיר
9. דרך מאושרת/קיימת	חום
10. אזור תעשייה	סגול
11. ש.ב.צ.	חום תחום חום כהה
12. אזור ספורט	ירוק בהיר תחום חום
13. אזור מגורים ומסחר	כתום + אפור
14. אזור מלאכה ומסחר	סגול + אפור
15. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
16. קו בניין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
17. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
18. קו בניין	קו אדום מרוסק
19. גבול גוש	קו שחור עם משולשים
20. מס' גוש	ספרה בצבע שחור
21. גבול חלקה	קו ירוק
22. מס' חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח ב-מ"ר	אחוז %	שטח ב-מ"ר	
---	---	65.20	225	אזור חקלאי
81.74	282	34.80	120	אזור מגורים א'
16.52	57	---	---	דרך מוצעת/הרחבה
1.74	6	---	---	שביל
100	345	100	345	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

2.1.1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א'.

2.1.2. שינוי יעוד מאזור חקלאי לכביש מוצע.

פרק 3- הוראות התוכנית

2.2. רשימת התכליות ושימושים:

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

2.2.1. שטח לדרכים:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

2.2.2. אזור מגורים א':

שטח זה מיועד ל:

- בתי מגורים.
- מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
- מגרשי משחקים.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, יותרו:

- גני ילדים, פעוטונים, שרותי בריאות, דת, קהילה ורווחה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- חנויות למסחר קמעונאי ומסעדות (בקומת קרקע בלבד).
- מספרות ומכוני יופי.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למג'ש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניין			שם האזור שימושים עיקריים	
		מס' קומות	מס' במוטרים	לכסוי הקרקע (תכסיף)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס המניסה	מעל מפלס המניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מג'ש מניימלי (במ"ר)		מספר מג'ש
10	3	18	6	150	20	130	0	150	לפי תשריט	3	0	לפי התשריט 282	405	אזור מגורים אי

3.3. הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 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 אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 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 חשמל.

- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

ב- הוראות כלליות

1. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקת המגרשים שבתוכנית מהווה חלוקה לצורך מתן היתר בניה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התוכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

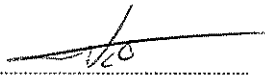
פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות


בעל הקרקע:



יוזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:

אחרים:

