

העתק לתוקף 15/05/2006

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"לב הגליל"  
17-05-2006  
תיק מס' 5539  
נתקבל

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/ג/לג/57/05/12906 להקטנת קווי בנין לפי המסומן בתשריט ובהתאם לתשריט חלוקה מאושר ת-ח 28/01 והמהווה שינוי לתכנית ג/ 12906 מאושרת .

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי צפוני של סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19287	///	23

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 1223 מ"ר ( לפי מודד מוסמך )

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- מיעארי פח'רי סאלח ת"ז 05697495 סכנין 20173  
סכנין מיקוד 20173 פלפון 0507412983 ת.ת 1207  
יזום התכנית :- מיעארי פח'רי סאלח ת"ז 05697495 - סכנין מיקוד 20173  
סכנין מיקוד 20173 פלפון 0507412983 טלפון ת.ת 1207 -  
מגיש התכנית :- מיעארי פח'רי סאלח ת"ז 05697495 - סכנין - מיקוד 20173  
סכנין מיקוד 20173 פלפון 0507412983 ת.ת 1207  
עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173  
טלפקס 046743466 פלפון 0505285228 ת.ת 2386 -

הועדה המקומית-לב הגליל  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 17906/ג/ג/105/05  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ליתן את התכנית  
106/105/05  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
הגליל  
הודעה על אישור תכנית מס' 17906/ג/ג/105/05  
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5539  
מיום 13.06.06

**1.5 יחס לתכניות אחרות :-**

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/12906 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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב- תשריט בקו"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג- נספח חניה ובינוי ק"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התשריט**

תאריך	
25/11/2005	הכנה :-
22/01/2006	עדכון 1 :-
10/04/2006	עדכון 2 :-
15/05/2006	עדכון 3 :-

**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	אזור מגורים א'
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ה	קו ומעגל צבועים ירוק	גבול חלקה ומספרה
ו	קו ירוק ומס' באילפסה	גבול מגרש ומספרו
ז	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ח	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
ט	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"א	קו דק שחור ומרוסק	קו בניין קיים
י"ב	קו דק אדום ומרוסק	קו בניין מוצע
י"ג	קו כחול מקוטע ומנוקד	גבול תכנית מתאר ג/9086
י"ד	שטח צבוע פסים חום וירוק	דרך להולכי רגל

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	מגורים א'
84.30%	1031	84.30%	1031	מגורים א'
15.70%	192	15.70%	192	דרכים
100%	1223	100%	1223	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי בקווי בנין בהתאם למסומן בתשריט .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- שינוי בקווי בנין בהתאם למסומן בתשריט .
- ב- קביעת הוראות בינוי למתן היתרי בנייה .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחל' דיור
מגורים א'	1360 מ"ר = 1031 * 132%	8

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' :- בהתאם לתכליות המאושרות בתכנית ג/9169 .

ג- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה, ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



### 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- יהיה מותר לאשר שני בניינים לא מחוברים במגרש אחד במרחק של 3 מ' ובתנאי שלא יעלו על מס' יחי' הדיור המותרות במגרש .
- 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 /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 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 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 התכנית נערכה בהתאם לתכנית חלוקה מאושרת ת-ח 28/014 .

### 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 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 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,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 התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות 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

13. איכות הסביבה :-  
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הבטחת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה  
בקעת בית נטופה ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית לב הגליל .

14. משרד הבריאות :-  
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הבטחת אישור משרד הבריאות ולשביעות רצון  
מהנדס הועדה המקומית לב הגליל .



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 :- מיערארי פחרי

יזם התכנית :- מיעארי פחרי

מגיש התכנית :- מיעארי פחרי

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

גנאים פאלח  
מפקח בנין כבישים וסביבה  
מ.ר. 34986  
טל. 06-743466 סנין