

2006929

העתק תוקף 04/12/2006

Handwritten signature and date: 25.12.2006

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

המקומית לתכנון ובניה
לב הגליל
אחמג 11-12
תיק מס'
נתקבל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/15145 להקטנת קו בנין קדמי ל- 3.70 מ' במקום 5.0 מ' והגדלת אחוזי הבניה ל- 184% במקום 144% והמהווה שינוי לתכניות מס' ג/11880 ו- ג/9354 המאושרות.

1.2 מקום התכנית :-

מספר הגוש	בחלק המרכזי של סכנין	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19317	//		30,97

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 1138 מ"ר (לפי מודד מוסמך)
1.4 בעלי עניין :-

- בעל הקרקע :- עלי מוטלק אבורייא ואחרים סכנין מיקוד 20173
טל' 046741324 ת.ד 1063
- יזם התכנית :- עלי מוטלק אבורייא סכנין מיקוד 20173
טלפון 046741324 ת.ד 1063
- מגיש התכנית :- עלי מוטלק אבורייא סכנין מיקוד 20173
טלפון 046741324 ת.ד 1063
- עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173
טלפקס 046743466 9979 050285228 ת.ד 2386

הדעה על אישור תכנית מס' 15145
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5629
מיום 15.2.07

1

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15145
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.11.06 לאשר את התכנית
החלל גורן
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/11880 ו- ג/9354 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 בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב .
- ג- נספח תנועה ק"מ 1:250 - מסמך מחייב .
- ד- נספח בינוי ק:מ 1:100 - מסמך מנחה -

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
18/09/2004	הכנה :-
11/07/2005	עדכון 1 :-
16/11/2005	עדכון 2 :-
05/06/2006	עדכון 3 :-
04/12/2006	עדכון 4 :-

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 חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ד	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
ה	שטח צבוע פסים ירוקים וחום לסירוגין	דרך גישה קיימת
ו	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ז	קו כחול עבה ומנוקד	גבול תכנית ג/9354
ח	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ט	קו ומס' שחור באילפסה	גבול מגרש ומספרו
י	קו ורוד עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/11880
י"א	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י"ב	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י"ג	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"ד	קו אדום דק ומקוטע	קו בנין מוצע
ט"ו	קו שחור דק ומקוטע	קו בנין קיים

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
37.25%	424	37.25%	424	דרך מאושרת או רשומה
62.75%	714	62.75%	714	מגורים א'
100%	1138	100%	1138	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

הקטנת קו בניין קדמי והגדלת אחוזי הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- הקטנת קו בנין קדמי לדרך מס' 805 ל- 3.7 מ' במקום 5.0 מ' .
- ב- הגדלת סה"כ אחוזי הבניה ל- 184% במקום 144% .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
ק.מרתף- מסחר	70 מ"ר	//
ק.מרתף- מחסנים	70 מ"ר	
ק.קרקע- מרפאה- מגורים א'	60 מ"ר מרפאה + 80-100 מ"ר מגורים א' + 114 מ"ר	2 יח' יח'
ק.א' - מגורים א'	340 מ"ר מגורים א'	1 יח'
ק.ב' - מגורים א'	340 מ"ר מגורים א'	1 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 הבניין .

א- מגורים א' :-,בהתאם לתכליות בתכנית ג/ 9169 זמרפאות .

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב,מעבר להולכי רגל,מעבר_תשתיות, גינון וחינה, ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-

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

מס' יח"ד	צפיפו ת נטו	אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי							גובה בניה		קווי בנין – מ'			שם האזור
		מס' יחי מגרש / דיר	סד"כ"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	מ'	מס' קומות	מס' אח'	צד'	קד'	
6	4	4	184%	52%	24%	160%	00%	184%	15	4	3	3.7	400	מגורים א'

*. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מחתת למפלס הכניסה באישור הועדה .

** . גובה הבנין יימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש .

*** . מותר להקים בנין עזר בשטח 40 מ"ר .

****. תותר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה בתנאי שלא יעבור על סה"כ אחוזי הבניה המותרים .

3.3 הוראות גוספות

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 שלושה 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 .
 - 4- הכניסה למגרשים תהיה מדרך השירות הקיימת בלבד .
 - 5- מיגון אקוסטי במידה ויידוש יהיה באחריות היזם ועל חשבונו .
- 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 160ק"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 .

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. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

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 לביו,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 חניות מס' 1-5 יהיו לשירות הציבור המגיע למסחר ולמרפאה בלבד.

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

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 :- עלי אבוריא

יוזם התכנית :- עלי אבוריא

מגיש התכנית :- עלי אבוריא

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

משרד הנדסה ומבנה
מס' 98664
ת"ד 98664
רחוב מנחם בגין 98664
תל אביב 6100004