

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "לב הגליל"  
 09.08.2006  
 7.2.2006  
 העתק תוקף 17/07/2006

**מחוז הצפון**

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/11312 לשינוי שטח פרטי פתוח למגורים א' והמהווה שינוי לתכניות מס' ג/668 ו-ג/8743 המאושרות .

1.2 מקום התכנית :-

בחלק הצפוני של עיר סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
-----------	--------------	------------

19272	//	10
-------	----	----

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 2000  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 5.7.06 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 785 מ"ר ( לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין :-

- בעל הקרקע :- סלימאן פוזי סלימאן - סכנין מיקוד 20173 -  
 טלפון 046740236
- יזום התכנית :- עיריית סכנין - סכנין מיקוד 20173 -  
 טלפון 0467488888
- מגיש התכנית :- סלימאן פוזי סלימאן - סכנין - מיקוד 20173  
 טלפון 046740236
- עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386  
 טלפון 066741423 פקס 066743466

הודעה על אישור תכנית מס' 2000  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2000  
 מיום 2006

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 8743 ותכנית מס' 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 9 עמודים - מסמך מחייב .

ב- תשריט בקנ"מ 1:625 - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
04/05/1999	הכנה :-
11/07/2005	עדכון 1 :-
17/07/2006	עדכון 2 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול מקוטע ועבה	גבול תכנית מתאר ג/ 688 ו- ג/ 6386
ג	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
ד	קו סגול עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 8743 המאושרת
ה	שטח צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
ו	קו ירוק עבה ומקוטע	גבול תכנית מס' ג/ 12492 המופקדת
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 ברבעיים 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	שטח צבוע כתום	מגורים א'
י"ד	שטח מנוקד בצבע התשריט	בנין קיים
ט"ו	קו אדום עבה ומנוקד	גבול תכנית ג/ 10603 המאושרת

1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
100%	785	000	000	מגורים א'
000	000	100%	785	שטח פרטי פתוח
100%	785	100%	785	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

תכנית לשינוי יעוד מפרטי פתוח למגורים א' .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 10 גוש 19272 בסכנין מפרטי פתוח למגורים א'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחזי דיור
מגורים	$1036 = 132\% * 785$	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 .

1- מגורים א' :- ישמש לבניית מבני מגורים, חנויות מכולת, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחנויות פרטיות .

2- במגרשים מעל 500 מ"ר יהיה מותר לבנות בית משתי דירות עם קיר בניה משותף

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-  
לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

שם האזור	גודל מגרש	קווי בניה – מ'			גובה בניה		אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי							שם האזור			
		מ'ר	צד'	קד'	מס' מקסימאלי	מ'	מס' מקסימאלי	מפלס למפלס בניסה	מחזת למפלס בניסה	שימושים עיקריים בקומות	שטחי שירות (תכסית) לקרקע לכסוי	סדה"כ	לכסוי קרקע (תכסית)		שימושים עיקריים בקומות	מחזת למפלס בניסה	מפלס למפלס בניסה
מגורים א'	400 מ"ר	3.0 מ'	3 מ'	3.0 מ'	4	15	150%	00	132%	18%	42%	150%	4	4	4	4	4

\*. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה .  
 \*\*. גובה הבניין יימדד מפני קרקע טבעית .  
 \*\*\*. מותר להקים בנין עזר בשטח 40 מ"ר שלא יכלל באחוזי הבניה .  
 \*\*\*\*. מותר לבנות במגרשים בניינים עם שתי יח' דיוור צמודות ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח' הדיוור המותר במגרש .

### 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 שלושה 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 האיזורית.

##### 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 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 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 תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים 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 תיבנה לפי קו 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 והבניה .

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 .



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 :- סלימאן פוזי סלימאן

יוזם התכנית :- עיריית סכנין



מגיש התכנית :- סלימאן פוזי סלימאן



עורך התכנית :- גנאים פאלח

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