

2007106
הועדה המקצועית לתכנון ובניה
ל"לב הגליל"
07
2007
תיק מס'

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב הגליל"

תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית סכנין

תוכנית מפורטת מס' **גנ/15216**.
שינוי למתאר מספר וג/9169, ג/11618, ג/668, ג/12906 מאושרות,
מטרת התכנית ומקום:--
קביעת קווי בנין כפי שקיים בתשריט, והגדלת אחוזי בניה
במגרש 200/1 והגדלת מס" קומות מ 3 ל 4 קומות

בעל הקרקע: עודד מופלח חלאילה ת"ז 35150523
ת.ד. 4021 סכנין מיקוד 20173, טל: 04-6741173, נייד: 052375076.

יזם התוכנית: עודד מופלח חלאילה ת"ז 35150523
ת.ד. 4021 סכנין מיקוד 20173, טל: 04-6741173, נייד: 052375076

מגיש התכנית: אינג' פואד חלאילה
מהנדס בנין ותחבורה רשיון מספר 36496
ת.ד. 4269 סכנין מיקוד 20173.
טלפקס: 04-6742692, נייד: 065-585305

עורך התוכנית: אינג' פואד חלאילה
מהנדס בנין ותחבורה רשיון מספר 36496
ת.ד. 4269 סכנין מיקוד 20173.
טלפקס: 04-6742692, נייד: 065-585305

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' **15216**

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום **13.12.06** לאשר את התכנית

תאריך **20/01/07**

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' **15216**
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **5076**
מוס' **10.6.07**

20/01/07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב-הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי :- עיריית סכנין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 15216/ג. שינוי למתאר מספר וג/9169, ג/11618, ג/668, ג/12906 מאושרות קביעת קווי בנין כפי שקיים בתשריט, והגדלת אחוזי בניה במגרש מ – 150% ל 180% והגדלת מס" קומות מ 3 ל 4.

1.2 מקום התוכנית:

מרכז סכנין $X=227600.00$

$Y=752325.00$

נ.צ. מרכזי		מזרח:	
צפון:			
מספר גוש	חלקי בשלמות	חלקי חלקות	
19281		34,35	

1.3 שטח התוכנית:

כ- 321.00 מ"ר.
השטח חושב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עווד מופלח חלאילה ת"ז 35150523
ת.ד. 4021 סכנין מיקוד 20173, טל: 04-6741173, נייד: 052375076.

יזם התוכנית: עווד מופלח חלאילה ת"ז 35150523
ת.ד. 4021 סכנין מיקוד 20173, טל: 04-6741173, נייד: 052375076.

מגיש התכנית: אינג' פואד חלאילה
מהנדס בנין ותחבורה רשיון מספר 36496 ת.ד. 4269 סכנין
מיקוד 20173 טלפקס: 04-6742692, נייד: 065-585305

עורך התוכנית: אינג' פואד חלאילה
מהנדס בנין ותחבורה רשיון מספר 36496 ת.ד. 4269 סכנין מיקוד 20173
טלפקס: 04-6742692, נייד: 065-585305

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: שינוי למתאר מספר וג/9169, ג/11618, ג/668, ג/12906 מאושרות.

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 - מסמך מחייב.
- ג. נספח חניה ובינוי ואחוזי בניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1-08-2004	הכנה
7-11-2004	עדכון 1
25-12-2005	עדכון 2
20/01/07	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- קו משונן דק בצבע התשריט ----- גבול גוש.
- ב- קו ירוק דק ורציף ----- גבול חלקה .
- ג- קו כחול מקוקו עבה ----- גבול תוכנית שחלה במקום
- ד- מספר בתוך מעגל ובצבע ירוק ----- מספר חלקה.
- ה- קו כחול עבה רציף ----- גבול התוכנית.
- ו- שטח צבוע חום ----- אזור כביש.
- ז- שטח צבוע כתום ----- אזור מגורים א"
- ח- שטח צבוע תכלת ----- אזור מגורים ב"
- ט- שטח צבוע חום ומותחם בחום חזק ----- אזור שטח ציבורי.
- י- קו לבן מרוסק עבה בינוני ----- קו בניה מאושר.
- יא- קו אדום מרוסק עבה בינוני ----- קו בניה מוצע.
- יב- ספרה ברבע עליון של מעגל ----- מספר כביש.
- יג- ספרה ברבעיים צידיים של מעגל ----- קו בניה .
- יד- ספרה ברבע תחתון של מעגל ----- רוחב הכביש.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים
מגורים ב'	321.00	100.00	321.00	100.00
סה"כ	321.0	100.00	321.0	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי למתאר מספר וג/9169, ג/11618, ג/668, ג/12906 מאושרות, קביעת קווי בנין כפי שקיים בתשריט, והגדלת אחוזי בניה במגרש מ – 150% ל 180% והגדלת מס" קומות מ 3 ל 4 .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי למתאר מספר וג/9169, ג/11618, ג/668, ג/12906 מאושרות, קביעת קווי בנין כפי שקיים בתשריט, והגדלת אחוזי בניה במגרש מ – 150% ל 180% והגדלת מס" קומות מ 3 ל 4 .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים ב "	480.00	4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אין שינוי מתכליות ושימושים של תכנית ג/ 9169 הקובעת בתחום זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו 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)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי		מס' יחיד סה"כ לזכ
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים			
מגורים ב"	תואם 9169/ג	כפי סימון בתשריט	כפי סימון בתשריט	כפי סימון בתשריט	180%	45%	150%	30%	50%	180%	4	16.00	3		10

.. יתאפשר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה בתנאי שלא יעבור את סה"כ אחוזי בניה בהתאם לתקנון זה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה 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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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.

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 חשמל.

3. 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט / תוכנית איחוד וחלוקה לצורך הסדרת המבנה נשוא התוכנית אשר חדר חודר לחלקה הסמוכה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. חלוקת משנה:

הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית חלוקה לחלקה, במקרה ויהיה בה יותר ממבנה אחד, בתכנית זו תצוין החלוקה למגרשי בנייה, ודרכי גישה לכל מגרש, חלוקת משנה למגרשים תהיה ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ובאישור הוועדה המקומית. **תנאי כנדרש בתקנות למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה**

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. בניינים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית 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 קוי הבנין 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.

10. גדרות להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת הקירות (המבנים) המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

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:

עווד מופלח חלאילה ת"ז 35150523
ת.ד. 4021 סכנין מיקוד 20173, טל: 04-6741173, נייד: 052375076.

יזם התוכנית:

עווד מופלח חלאילה ת"ז 35150523
ת.ד. 4021 סכנין מיקוד 20173, טל: 04-6741173, נייד: 052375076.

מגיש התוכנית:

אינג' פואד חלאילה
מהנדס בנין ותחבורה רשיון מספר 36496 ת.ד. 4269 סכנין מיקוד 20173
טלפקס: 04-6742692, נייד: 065-585305

עורך התוכנית:

אינג' פואד חלאילה
מהנדס בנין ותחבורה רשיון מספר 36496 ת.ד. 4269 סכנין מיקוד 20173
טלפקס: 04-6742692, נייד: 065-585305