

2007/31

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית סכנין

תכנית מס : ג / 14960

המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/668 , ג/9169 , ג/12906.  
ומטרתה העיקרית של תוכנית זו הקטנה קווי בניה לפי תשריט  
והגדלת אחוזי בניה .

גוש 19313 חלקה 28

<p>משרד הפנים מחוז הצפון          חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  <u>14960/ג</u> אישור תכנית מס'          הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה          ביום <u>12.06</u> לאשר את התכנית  <u>הרצל גדזי</u>          יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>סמנכ"ל לתכנון</p>
---	----------------------

בעל הקרקע \*\*: פחרי מוחמד קאסם שאהין ת.ד 3697 סכנין 20173 .

ת.ז : 024769820

יזם התוכנית : פחרי מוחמד קאסם שאהין ת.ד 3697 סכנין 20173 .

ת.ז : 024769820

מגיש התוכנית : מהנדס עלי שואהנה ת.ד 3177 מיקוד 20173

עורך התוכנית : מהנדס עלי שואהנה ת.ד 3177

<p>הודעה על אישור תכנית מס'  <u>14960/ג</u>  <u>5680</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  <u>14.6.07</u> מיום</p>
--

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי : לב הגליל**

**תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית סכנין**

**פרק 1- זיהוי וסיווג התוכניות**

**1.1 שם התוכנית :** תכנית מספר ג/14960

תוכנית מפורטת המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/668, ותקנונים ג/9169, ג/12906. ומטרתה העיקרית של תוכנית זו הקטנה קווי בניה לפי תשריט והגדלת אחוזי בניה מעל המותר.

**1.2 מקום התוכנית :**

התוכנית נמצאת בעיר סכנין גוש 19313 חלקה 28

נ.צ מרכזי *		מזרח :	צפון :
מספר גוש **		חלקות	חלקי חלקות
19313			141 , 140, 29 , 28
19280		כביש מס' 14	30,77 ✓

**1.3 שטח התוכנית :** שטח התוכנית הוא 1090.95 מ"ר

**1.4 בעלי עניין :**

**בעל הקרקע :** פח'רי מוחמד קאסם שאהין - ואחרים

**יזם התוכנית :** פח'רי מוחמד קאסם שאהין סכנין 20173, ת.ד. 3697.

**מגיש התוכנית :** מהנדס עלי שואהנה, סכנין ת.ד. 3177 מיקוד 20173

**עורך התוכנית :** מהנדס עלי שואהנה רשיון 38367 סכנין ת.ד. 3177 מיקוד 20173

**1.5 יחס לתכניות אחרות :**

תוכנית מפורטת מקומית המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/668 ושינוי תקנון ג/9169 ושינוי תקנון ג/12906 המאושרים.

### 1.6 מסמכי התוכנית :

א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב .
ב. תשריט בקני"מ 1: 250 – מסמך מחייב הכולל נספח בינוי וחניה .

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
15.05.04	הכנה
17.07.05	עדכון 2
30.09.05	עדכון 3
02.10.05	עדכון 4
08.08.06	עדכון 5
27.12.06	עדכון 6

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

### 1.9 ביאור סימני התשריט :

מספר	תיאור	פרשת תיאור
1	קו עבה שחור משונן	גבול גוש
2	קו דק בצבע ירוק	גבול בחלקה
3	ספרה בתוך אלפטי	מספר החלקה
4	קו עבה מרוסק בצבע ורוד כהה (מגינטה)	גבול תוכנית מפורטת שחלה במקום
5	קו עבה כחול	גבול תוכנית
6	צבע כתום	אזור מגורים א
7	שטח צבוע חום	דרך קיימת
8	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
9	צבע צהוב	בניין הריסה
10	קו שחור מרוסק	קו בניה קיים
11	קו אדום מרוסק	קו בניה מוצע
12	ספרה ברבע העליון של המעגל	מספר הדרך
13	ספרה ברבעים הצידיים של המעגל	קווי בניה בחזית
14	ספרה ברבע התחתון של המעגל	רוחב הכביש

### 1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעודי שטח
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
52.41%	544.74	69.24%	719.65	מגורים א'
30.76%	319.65	30.76%	319.65	שטח כביש קיים
16.83%	174.91	---	---	שטח כביש מוצע
100%	1039.30	100%	1039.30	סה"כ

### פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

#### 2.1 מטרות התוכנית :

1. הגדלת אחוזי בניה .
2. שינוי נסיגות קו בניין .

#### 2.1 הוראות התוכנית :

1. הגדלת אחוזי בניה .
2. הקטנת קו בנין ( נסיגות מקו בניה ) .
3. שינוי צפיפות מבנים במגרש שטח 545 מ"ר במקום 600 מ' שבתוכו שני מבנים צמודים .

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר *	אחוז מוצע
מגורים	1090 מ"ר	200%

### פרק 3 – הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין

- א. מגורים א' : שטח מיועד לבניית מגורים , מועדונים פרטיים וחברתיים מרפאות שכונתיות גני ילדים , משרדים חנויות פרטיות מזון ומספרות וכדו... .
- ב. דרכים : רצועת קרקע המיועדת לשימוש כלי רכב והולכי רגל

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

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

טבלה זו מיועדת למגרש מספר 202

מס' יח"ד סח"כ לדונם	צפיפות / מס' יח"ד המגרש מיינמאלי	גובה בניה מקסימאלי	אחוז בניה / שטח בניה מקסימאלי							סוגי בנין			גודל מגרש מיינמאלי (במ"ר)	שימושים עיקריים
			במטרים	מס' קומות	סח"כ E	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מחוז למפלים הבנייה B	מעל מפלס הכניסה ** A	קדמי 1	אחורי 3		
13	7	15	4	200%	24%	176%	50%	150%				400 מ"ר כפי שקיים לא פחות מ 250 מ"ר לחלקה הרשומה	מגורים א	

על שאר המגרשים חלו אותם תנאים של תוכנית ג/668 ותקנון ג/9169

### 3.3 הוראות נוספות :

#### א. - תשתיות

##### 1. מים :

- אספקת המים 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 :

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 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'.

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 מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת

אישור והסכמת מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד גבול כביש ולאחר תאום

וביצוע הנחיות חברת החשמל.

##### 4. 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. חלקה :

- 1.1 תוכנית זו מהווה חלוקה מאושרת למגרש לפי התשריט .
- 1.2 לשאר המגרשים תיערך חלוקה חדשה עפ"י סעיף 143 , אשר תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

### 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 .

### 4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הננויים 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 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 לפני הוצאת היתר הבניה וכתנאי להיתר בניה , ( הוצאת ההיתר מותנת בבצוע ההריסה )

### 6. 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 .

### 7. היטל השבחה :

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

### 8. חניה :

- החניה תהיה בתחום המגרש 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 .  
- ניקוז החניה יהיה בכוון מגרש המבקש .

### 9. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשת העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

### 10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן יתוכנן התאם לתקנות ההתגוננות האזרחית והתנאים של הג"א .

9. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשת העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן יתוכנן התאם לתקנות ההתגוננות האזרחית והתנאים של הג"א.

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות

4.1 שלבי ביצוע

תקפות התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע \*\*: פחרי מוחמד קאסם שאהין, סכנין \_\_\_\_\_

יזם התוכנית : פחרי מוחמד קאסם שאהין, סכנין \_\_\_\_\_

מגיש התוכנית : מהנדס עלי שואהנה ת.ד 3177 מיקוד 20173 \_\_\_\_\_  
*(מטבעות מנהל סכנין 2017)*

עורך התוכנית : מהנדס עלי שואהנה ת.ד 3177 \_\_\_\_\_  
*(מטבעות מנהל סכנין 2017)*

אין להחזיר קובצי תוכנית למוסדות המעורבים בהגשת התוכנית. ההחלטות והתנאים והתקנות שבתוכם נתן המנהל מתחייבים את כל מי שהגיש תוכנית או אחראים עליה. על אף שהתוכנית נכנסה לתוקף, היא אינה מהווה אישור לתוכנית ולבנייה עליה. כל מי שמתכוון לבנות או לבנות על התוכנית עליו להגיש בקשה להיתר בניה. מנהל תוכניות ע"מ  
מנהל תוכניות ע"מ  
ת.ד. 3177 מיקוד 20173 סכנין  
מטבעות מנהל סכנין 2017

