

ס. ש. ד. הפנים
מחוז הצפון נצרת עילית
28-06-2007
נמקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב הגליל"

תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית סכנין

הועדה המקומית לתכנון ותכנון
ל"ל"ל
27.06.2007
בית דין

תוכנית מפורטת מס' 15976/ג. שינוי למתאר מספר ג/668, ג/9169, ג/12906 מאושרות, מטרת התכנית הגדלת אחוזי בניה מ 150% ל 189% ושינוי קווי בניה מ (0-2) ללא פתחים ל (0-1) ללא פתחים ו ל (1-2) עם פתחים וחתימת שכן

משרד הנגישות
הוק התכנון והבניה תשכ"ז
אישור תכנית מס' 15976
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ביום 6.6.07
סמנכ"ל לתכנון

בעל הקרקע: שעבאן מחמוד ת"ז 20970182
סכנין ת.ד. 1687 מיקוד 20173
טלפון : 0507412910
זים התוכנית: שעבאן מחמוד ת"ז 20970182
סכנין ת.ד. 1687 מיקוד 20173
טלפון : 0507412910

מגיש התכנית : אדר' עלי אבו סאלח ת"ז 05479238
אדריכל רשוי מס' 36951
סכנין ת.ד. 1872 מיקוד 20173
טלפקס : 04-6745303, נייד : 0528511351.
דוא"ל : aied1976@017.net.il
עורך התוכנית:

15976
5717
11.9.07
מוזם

אדר' עלי אבו סאלח ת"ז 05479238
אדריכל רשוי מס' 36951
סכנין ת.ד. 1872 מיקוד 20173
טלפקס : 04-6745303, נייד : 0528511351
דוא"ל : aied1976@017.net.il

25.06.2007

25.06.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב-הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי :- עיריית סכנין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 15976/ג. מהווה שינוי למתאר מספר ג/668, ג/9169, ג/12906 מאושרות מטרת התכנית הגדלת אחוזי בניה מ 150% ל 189% ושינוי קווי בניה מ (0-2) ללא פתחים ל (0-1) ללא פתחים ו (1-2) עם פתחים וחתימת שכן

1.2 מקום התוכנית:

מרכז סכנין X=227900 שטח בנוי קואורדינטות מקומיות

Y = 752300

	נ.צ. מרכזי	מזרח:
	צפון:	
מספר גוש**	חלקי בשלמות	חלקי חלקות
	שטח בנוי	

1.3 שטח התוכנית:

כ- 252.00 מ"ר.

השטח חושב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: שעבאן מחמוד ת"ז 20970182.

סכנין ת.ד. 1687 מיקוד 20173.

טלפון : 0507412910

יזם התוכנית: שעבאן מחמוד ת"ז 20970182.

סכנין ת.ד. 1687 מיקוד 20173.

טלפון : 0507412910

מגיש התכנית : אדר' עלי אבו סאלח ת"ז 05479238

אדריכל רשוי מס' 36951

סכנין ת.ד. 1872 מיקוד 20173

טלפקס : 04-6745303, נייד : 0528511351.

דוא"ל : aied1976@017.net.il

עורך התוכנית:

אדר' עלי אבו סאלח ת"ז 05479238

אדריכל רשוי מס' 36951

סכנין ת.ד. 1872 מיקוד 20173

טלפקס : 04-6745303, נייד : 0528511351.

דוא"ל : aied1976@017.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית:

תוכנית מפורטת מס' גנ/15976 מהווה שינוי למתאר מספר ג/668, ג/9169, 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 בק"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח חניה ובינוי בק"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.1.2005	הכנה
20.08.2006	עדכון 1
25.06.2007	עדכון 2

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- קו משונן דק בצבע אדום ----- 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 תכלת בהיר ----- אזור מגורים ב"
- ז- שטח צבוע ירוק וכתום לסירוגין ----- שביל גישה.
- ח- שטח צבוע צהוב ----- מבנה / קיר להריסה.
- ט- קו לבן מרוסק עבה בינוני ----- קו בניה מאושר.
- י- קו אדום מרוסק עבה בינוני ----- קו בניה מוצע.
- יא- ספרה ברבע עליון של מעגל ----- מספר כביש.
- יב- ספרה ברבעיים צידיים של מעגל ----- קו בניה.
- יג- ספרה ברבע תחתון של מעגל ----- רוחב הכביש.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
100.00	252.00	100.00	252.00	מגורים א'
100.00	252.00	100.00	252.00	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' גנ/15976

מהווה שינוי למתאר מספר ג/668, ג/9169, ג/12906 מאושרות
מטרת התכנית הגדלת אחוזי בניה מ 150% ל 189%
ושינוי קווי בניה מ (0-2) ללא פתחים ל (0-1) ללא פתחים ו ל (1-2) עם פתחים וחתימת שכן

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' גנ/15976

מהווה שינוי למתאר מספר ג/668, ג/9169, ג/12906 מאושרות
מטרת התכנית הגדלת אחוזי בניה מ 150% ל 189%
ושינוי קווי בניה מ (0-2) ללא פתחים ל (0-1) ללא פתחים ו ל (1-2) עם פתחים וחתימת שכן
תותר פתיחת פתחים בקומות המגורים במקומות שבהם קווי הבניין קטנים מ-2 מ' בכפוף
לקבלת הסכמת שכנים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים ב "	$287.28 = 252 * 2\%57$ מ"ר.	10 /דונם

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/668, ג/9169 ג/12906, הקובעות 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)**

מס' יחיד סה"כ לדגם	מס' יחיד / צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)							
			מס' במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות לפי קומות	שטחים עיקריים לפי קומות	מתרחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי מזרח - מערב						
10	2	3	12	189	63%	***63%	6%	6%	57%	57%	0%	189%	0-2	0-2	0-1, (0-2) *2	250 מ"ר	מגורים ב'				
																		6%	6%	57%	57%

הערה : תוזזו פתיחת פתחים בקומות המגורים במקומות שבהם קווי הבניין קטנים מ- 2' בכפוף לקבלת הסכמת שכנים.

**** הערה : תוכנית נספח בנייני ספציפית ומחייבת להיתר בניה.**

***** הערה : קומת הקרקע תשמש לשטחי שרות: חניה, מחסנים מדרגות ...**

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 ואו 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. 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.

2. 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.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

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

9. מבנים/קירות להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים/הקירות 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: שעבאן מחמוד ת"ז 20970182.
סכנין ת.ד. 1687 מיקוד 20173.
טלפון : 0507412910

(חתימה)

יום התוכנית: שעבאן מחמוד ת"ז 20970182.
סכנין ת.ד. 1687 מיקוד 20173.
טלפון : 0507412910

(חתימה)

מגיש התכנית :

אדר' עלי אבו סאלח ת"ז 05479238
אדריכל רשוי מס' 36951
סכנין ת.ד. 1872 מיקוד 20173
טלפקס : 04-6745303, נייד : 0528511351.
דוא"ל : aied1976@017.net.il

~~אדריכל אבו סאלח עלי
מר 36951
(חתימה)~~

עורך התוכנית:

אדר' עלי אבו סאלח ת"ז 05479238
אדריכל רשוי מס' 36951
סכנין ת.ד. 1872 מיקוד 20173
טלפקס : 04-6745303, נייד : 0528511351.
דוא"ל : aied1976@017.net.il

~~אדריכל אבו סאלח עלי
מר 36951
(חתימה)~~

אחרים :

بلدية سخنين - قسم الهندسة
עיריית שח'נין
מחלקת הנדסה

البلدية.....
העירייה.....
التاريخ 20/6/07
תאריך.....
التوقيع.....
חתימה.....

(חתימה)