

2007729

העתק לתוקף 15-03-2008

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "לב הגליל"
 9.03.2008
 מרחב תכנון
 20-03-2008
 מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי - לב הגליל
 תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית סכנין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/15763 לשינוי קווי בניין בחלקה מס' 50 גוש 19314 מצד דרך מס' 805 ל-2.5 מ' במקום 5 מ' ומצד דרך 28 ל-1 מ' במקום 3 מ' והגדלת אחוזי הבניה ל-215% ומס' הקומות ל-4 קומות במקום 3 והמהווה שינוי לתכנית ג/9354 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 15763
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5831
 מיום 10.7.08

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19314	50	92
19316	////	85

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 1930 מ"ר (לפי מודד מוסמך)
1.4 בעלי עניין :-

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15763
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.2.08 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

- בעל הקרקע :- סאלח גנאים + עלי גנום
 פל' 050325141
- יזום התכנית :- סאלח גנאים + עלי גנום
 פל' 050325141
- מגיש התכנית :- סאלח גנאים + עלי גנום
 פל' 050325141
- עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח
 טלפקס 046743466 פלפון 050285228 ת.ד 2386

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/9354 המאושרת, והוראות תכנית ג/12906 חלות על תכנית זו. 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.

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
01/08/2005	הכנה :-
23/09/2006	עדכון 1 :-
20/01/2007	עדכון 2 :-
15-03-2008	עדכון 3 :-

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 עבה ומקוטע	גבול תכנית מתאר ג/668 מאושרת
ג	קו סגול עבה ומנוקד	גבול תכנית ג/9354 המאושרת
ד	שטח צבוע כתום ואפור באלכסון	שטח מגורים משולב מסחר
ה	שטח צבוע כתום	מגורים א'
ו	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ז	קו צבוע ירוק ומס' באילפסה	גבול מגרש ומספרו
ח	קו צבוע ירוק ומס' בעיגול	גבול חלקה ומספרה
ט	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
י	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י"א	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י"ב	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"ג	קו מרוסק בשחור	קו בניין קיים
י"ד	קו מרוסק באדום	קו בנין מוצע
ט"ו	קו מנוקד ומרוסק באדום	קו בנין מוצע לחניה תת קרקעית
ט"ז	קו צבוע צהוב	בנין להריסה
י"ז	שטח צבוע חום ואפור באלכסון	מרכז אזרחי

1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
32%	617	00	00	מגורים משולב מסחר
68%	1313	68%	1313	דרך מאושרת
00	00	32%	617	מרכז אזורי
100%	1930	100%	1930	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

- שינוי קווי הבניין , הגדלת זכויות הבניה והגדלת מס' הקומות .
2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- שינוי קוו הבניין לדרך מס' 805 ל- 2.5 מ' במקום 5.0 מ' ואפס מ' לחניה תת קרקעית .
 ב- שינוי קוו הבניין לדרך מס' 28 ל- 1 מ' במקום 3 מ' .
 ג- הגדלת אחוזי הבניה ל- 215% במקום 144% .
 ד- שינוי מס' הקומות ל- 4 קומות במקום 3- קומות .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
מגורים משולב מסחר	516 מ"ר מגורים – 6 חניות נדרשות 258 מ"ר מסחר – 9 חניות נדרשות	4

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 משולב מסחר :- ,ישמש לבניית בניני מגורים , משרדים לבעלי מקצועות חופשיים , חניון בק . מרתף , מזנונים וקפיטריות , מספרות , חנויות , מחסנים , אולמות תערוכה ושמחות .

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 בנייה :-
לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות .

מס' יחיד	צפיפות נתון	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכנית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מרחק למפעל בנייה	מרחק למפעל בנייה	גובה בנייה מקסימאלי		קווי בנין - מ'			גודל מגרש	שם האזור				
								מ'	מס' קומות	אח' מ'	צד' מ'	קד' מ'						
10	4	215%	65%	65%	00	65%	00	15	4	1.0 מ'	3 מ'	2.5 מ' ואפס מ' להנייה תת קרקעית	400 מ"ר	שימושיים עיקריים				
															6%	42%	00	48%
															18%	84%	00	102%

* תותר העברת אחוזי בנייה ממועל למפעל הבנייה אל מרחקת למפעל הבנייה באישור הועדה .
** גובה הבניין יימדד מפני קרקע טבעית .

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- הועדה המקומית רשאית במקריים מסוימים 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 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 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. 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,
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 לביוב, מיס, 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 .

12. סידורים לנכים :-

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור
לשביעת רצון מהנדס המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

13. היתרי בנייה :-

תנאי למתן היתר בניה מותנה בהכנת תכנית בינוי שתכלול תכנית חניה תת- קרקעית
שתפרט הסדרי תנועה וחניה במגרש , תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית .
הגישה למגרש תהיה אך ורק מדרך מס' 28 .

14. מיגון אקוסטי :-

מיגון אקוסטי , במידה ויידרש יהיה באחריות היזם ועל חשבונו .

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 :- סאלח גנאים + עלי גנום

יזום התכנית :- סאלח גנאים + עלי גנום

מגיש התכנית :- סאלח גנאים + עלי גנום

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

Handwritten notes in Hebrew, including a signature and a stamp. The stamp contains the following text:
מפקח על הבנייה
מ.ר. 2004
טל. 743166
נמסר פאלח