

העתק לתוקף 29/05/2008

27/05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי :: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי :: עיריית סכנין

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
03.06.2008

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
05-06-2008
נתקבל
צורת עילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' גנ/15637 להגדלת אחוזי הבניה והגדלת מס' הקומות לצורת עילית. ההמהווה שינוי לתכניות ג/9169 ו-ג/12906 מאושרות.

1.2 מקום התכנית ::

בחלק המרכזי של סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
שטח בנוי	מגרש מס' 401	///
19282	///	77

1.3 שטח התכנית ::

שטח התכנית 419 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין ::

- בעל הקרקע :: סלאח שלאעטה - סכנין - מיקוד 20173
- סכנין ת.ד. // פלפון 0528766429
- יזום התכנית :: סלאח שלאעטה - סכנין - מיקוד 20173
- סכנין ת.ד. // פלפון 0528766429
- מגיש התכנית :: סלאח שלאעטה - סכנין - מיקוד 20173
- סכנין ת.ד. // פלפון 0528766429
- עורך התכנית :: אינג' גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173
- טלפקס 046743466 פלפון 0505285228 ת.ד 2386

הודעה על אישור תכנית מס' 15637
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5436
מיום 31.5.08

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15637
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27.2.08 לאשר את התכנית
מרצל גדזי

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/9169 ו-ג/12906 המאושרת
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 .
- ג- נספח חניה קנ"מ 1:250 - מסמך מחייב .
- ד- נספח בינוי קנ"מ 1:100 - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
04/06/2005	הכנה :-
02-05-2006	עדכון 1 :-
29-05-2008	עדכון 2 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.8 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מתאר ג/668 מאושרת
ג	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ד	שטח צבוע פסים אפור וחום לסירוגין	מרכז אזרחי
ה	שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
ו	קו צבוע ירוק	גבול מגרש ומספרו
ז	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ח	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
ט	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
100%	419	100%	419	מגורים ב'
100%	419	100%	419	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

הגדלת אחוזי הבניה ומס' הקומות וגובה הבניין ומס' יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- הגדלת אחוזי הבניה ל- 243% במקום 150% .
- ב- הגדלת מס' הקומות ל- 6 קומות במקום 3 קומות .
- ג- הגדלת גובה הבניין ל- 18 מ' במקום 15 מ' .
- ד- הגדלת מס' יח"ד ל- 10 יח"ד/ד' במקום 7 יח"ד/ד' .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
מגורים ב'	838 מ"ר = 419*200%	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 ב' :-,בהתאם לתכליות בתכנית ג/ 9169 .

ה- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב,מעבר להולכי רגל,מעבר_תשתיות, גינון_וחניה ,ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

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

שם האזור	גודל מגרש	קווי בניה – מ'			גובה בניה מקסימאלי	אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי							שם האזור
		מ'ר	מ'ר	מ'ר		מ'ר	מ'ר	מ'ר	מ'ר	מ'ר	מ'ר	מ'ר	
שימושיים עיקריים	מינימאלי מ"ר	קד'	צד'	אח'	מס' קומות	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושיים עיקריים בקומות	שטחי שירות בקומות	לכיסוי קרקע (תכנית)	סה"כ	מס' יחיד / מגרש	שם האזור
מגורים ב'	250 מ"ר	2.0 מ' או אפס מ'			6	18%	225%	200%	43%	50%	243%	3	מגורים ב'

*. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה .
**. גובה הבניין יימדד מפני קרקע טבעית .
***. מותר להקים בנין עזר בשטח 40 מ"ר .

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 שלוושה מ' לפחות .

3- 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 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 .

1.3 התכנית נערכה בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה מאושרת בועדה המקומית .

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,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 .

12. סידורים לנכים :-

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

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 :-

ASO בעל הקרקע :- סלאח שלאעטה

ASO יוזם התכנית :- סלאח שלאעטה

ASO מגיש התכנית :- סלאח שלאעטה

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

מפקח בנין כרמלית
גנאים פאלח
טל 743988-06 ספ"ק
מפקח בנין כרמלית
גנאים פאלח
טל 743988-06 ספ"ק