

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב-הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי :- עיריית סכנין

משרד הפנים מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 15850	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 22.11.10 לאשר את התכנית	
מנהל מינהל התכנון	יו"ר ועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 15850 שינוי לתכניות מספר ג/ 6342 ו ג/ 9623 מאושרות ובתאם לתכניות ג/12906 ו ג/9169. מטרת התכנית ומקום:- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח, מלאכה ותעשיה למגורים א, ספורט, מסחר שירותים ואכסון מלונאי וחלוקה למגרשים.

1.2 מקום התוכנית:

הודעה על אישור תכנית מס' 15850.....
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....
מיום.....

X=229200.00

צפון מזרח סכנין

Y=752550.00

נ.צ. מרכזי		מזרח:	
צפון:			
מספר גוש**	חלקי בשלמות	חלקי חלקות	
19270	83,90,91,93,94	19,20,21	
19271	-----	18,20,21,23,40	
19269	-----	58,108,109	

1.3 שטח התוכנית:

כ-14190.0 מ"ר.
השטח חושב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עוקבה סלום שקור + מ.מ.י ואחרים ת"ז 20285166
סכנין 20173 ת.ד. 2497 פל- 0505-393127

יזם התוכנית: ועדה מקומית לב הגליל - סכנין 20173 ת.ד. 80 טל- 04-6746742

מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל סכנין 20173 ת.ד. 80 טל- 04-6746742

עורך התוכנית: אדר' זורין פיינרו סכנין 20173 ת.ד. 80 טל 04-6746742

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6342 ו ג/6671 ותואמת תכנית ג/9623 מאושרות ובהתאם לתכניות ג/12906 ו ג/9169

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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. טבלאות איוון - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
23-03-2005	הכנה
13-02-2007	עדכון 1
03-06-2007	עדכון 2
15-05-2008	עדכון 3
13-11-2008	עדכון 4
05-09-2010	עדכון 5
06-06-2012	עדכון 6

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- קו כחול רצוף ----- גבול התכנית
- ב- קו כחול מקוטע -----גבול תכנית מאושרת
- ג- צבע כתום ----- מגורים א'
- ד- שטח חום בהיר ----- דרך רשומה או מאושרת
- ה- קו שחור ומשונן ----- גבול גוש
- ו- קו ירוק דק ----- גבול חלקה ומספרה
- ז- גבול שחור מס' בתוך סוגריים--- גבול ומס' מגרש
- ח- שטח ירוק ----- שטח ציבורי פתוח
- ט- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
- י- ספרות ברבעים הצדדיים של העגול ----- קוי בניין
- יא- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך
- יב- שטח סגול ----- אזור מלאכה ותעשייה
- יג- שטח אדום ----- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- יד- קוים באדום באלכסון ----- דרך לביטול
- טו- שטח ירוק מותחם בחום כהה ---- שטח לספורט
- טז- שטח אפור כהה ----- שטח למסחר, שירותים ואכסון מלונאי

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
17.8	2452.0	0.42	60.0	מגורים א'
8.35	1185.0	0.00	0.00	מסחר שירותים ואכסון מלונאי
24.4	3463.0	0.00	0.00	שטח ספורט
5.53	785.0	33.72	4785.0	תעשייה
0.00	0.00	21.42	3040.0	שטח ציבורי פתוח
44.44	6305.0	44.44	6305.0	דרכים
100.0	14190.0	100.0	14190.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ותעשייה למגורים א', ספורט ומסחר שירותים ואכסון מלונאי וחלוקה למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ותעשייה למגורים א', ספורט ומסחר שירותים ואכסון מלונאי וחלוקה למגרשים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
20	3087.0	מגורים א'
-----	1777.0	מסחר, שירותים ואכסון מלונאי

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.

מגורים :- בהתאם לתכנית ג/12906 ו ג/9169 מאושרות

שטח ספורט :- בהתאם לתכנית ג/6342 ו ג/9169 מאושרות.

שטח מלאכה ותעשייה :- בהתאם לתכנית ג/6342 ו ג/9169 מאושרות.

ד"ר:-- בהתאם לתכנית ג/12906 ו ג/9169 מאושרות.

מסחר שירותים ואכסון מלונאי:-קומת מרתף תשמש לשירותי מלון, ספא, שירותי בריאות, מטבח, מכבסה, וכל הנדרש לתפקוד מלון.
קומת קרקע תשמש למסחר ושירותים ולובי המלון.
3 הקומות העליונות ישמשו לחדרי המלון ואולם כנסים בקומה רביעית.

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 השני"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיסת / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)	
			מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תוכניות)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
														מגורים
														בהתאם ל ג/ 9169 ו ג/ 12906 מאושרות
														ספרט
														בהתאם ל ג/ 6342 ו ג/ 9169 מאושרות
														מלאכה ותעשייה
														מסחר, שיר ותים ואכסון מלונאי
		20 מ'	5	200%	50%	592 מ"ר	1777.0 מ"ר	50%	150%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	1185.0	

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 ובחתאם 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	3.0 מ'.
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הדרך.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הדרך.

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
המרחקים האנכים והמזעריים 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 חיבור 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 ישראלי:

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. חלוקה:

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

3. רישום:-

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

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 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.

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. סידורים לנכים:

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

טבלת חלוקה למגרשים מצעים:-

מס' מגרש	שטח	יעוד	הערות
[133]	3.463	ספורט	
[134]	0.408	מגורים א	
[135]	0.400	מגורים א	
[136]	0.400	מגורים א	
[137]	0.400	מגורים א	
[138]	1.185	מסחר שירותים ואכסון מלונאי	
[139]	0.844	מגורים א	
[140]	0.785	תעשייה	

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:



יוזם התוכנית:
ד"ר פינור
מנהל ממשלת י"ב תג"ר
ממסד הועדה

מגיש התוכנית:
ד"ר פינור
מנהל ממשלת י"ב תג"ר
ממסד הועדה

עורך התוכנית:
ד"ר פינור
מנהל ממשלת י"ב תג"ר
ממסד הועדה