

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/לג/11646/22/11

איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין - סכנין

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: לב הגליל
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית-לב הגליל חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ג/לג/11646/22/11 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11/9/12 לאשר את התכנית</p> <p>ד"ר ארנון פיגור מנהל הועדה ועדה מקומית לתכנון ולבניה</p> <p>ועדה מקומית לתכנון לב הגליל</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/לג/11646/22/11 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6510 מיום 6/12/12 (1506)</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשנות תכנית ג/11646 באופן נקודתי.
מספרי מגרשים בתכנית הנ"ל 9, 12, 13 נרשמו בטאבו כחלקות 120, 122 ו-126 בגוש 21130.
מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה לצורך הסדרת מיקום זכויות בצורה שונה מהתכנית
המאושרת בהמשך לפניות מבעלי עניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין -
סכנין

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

ג/לג/11646/22/11

מספר התוכנית

2.82 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

24/09/12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיפים קטנים 1, 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

229450 קואורדינטה X
751900 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום העיר סכנין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית סכנין

התייחסות לתחום הרשות נפה
חלק מתחום הרשות עכו
סכנין

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
לא רלבנטי
לא רלבנטי
לא רלבנטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21130	מסודר	חלק מהגוש	120, 122, 126	119, 127, 181

גושים וחלקות לפי תוכנית ג/11646

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19290	-	חלק מהגוש	-	48-51, 53, 131

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21130	19290

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11646/ג	9, 12, 13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/06/2004	5304	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11646 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/11646

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' דסמונד קפלן	24/09/12	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' דסמונד קפלן	24/09/12	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	חיים מסילתי	22/03/12	-	11	-	מחייב	לוח הקצאות וטבלת איזון
	ועדה מקומית	עלאא גנאיים	01/04/12	1	-	1: 250	מחייב	תשריט חלוקה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
-	-	-	-	הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל	-	ת.ד. 80, סכנין 20173	04-6746740	-	04-6746749	Lvhaglil@zahav.net.il	-

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל	-	ת.ד. 80, סכנין 20173	04-6746740	-	04-6746749	Lvhaglil@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	-	-	עיריית סכנין ופרטיים	-	-	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	דסמונד קפלן	13754023	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	-	יודפת, ד.נ. משגב 20180	04-9800007	054-6507510	04-9800007	deskap@netvision.net.il
מודד	עלאא גנאים	026431890	1022	גנאים עלאא משרד מדידות	-	ת.ד. 6077, סכנין 30810	04-6748174	052-66040000	04-6748174	aligenayem243@013net.net
שמאי	חיים מסילתי	024268344	845	מסילתי חיים - חברה לשמאות מקרקעין בע"מ	-	רח' הסתדרות 30/3 אגף ב', פתח תקווה	03-9347468	054-3300559	03-9347462	Estate@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	בהתאם למגורים א' בתכנית ג/11646.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
- שינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
- שינוי קווי בניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.824 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					בהתאם לתכנית ג/11646.	מגורים ב'

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				201 - 206	מגורים ב'
				301	דרך מאושרת
				302, 303	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
87.89	2482	מגורים ב'		87.89	2482	אזור מגורים א'
4.96	140	דרך מאושרת		4.96	140	דרך קיימת או מאושרת
7.15	202	דרך משולבת		7.15	202	דרך משולבת לרכבים והולכי רגל קיימת
100	2824	סה"כ		100	2824	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
א.	בהתאם לאזור מגורים א' בתכניות ג/11646.
4.1.2 הוראות	
א.	בהתאם לאזור מגורים א' בתכניות ג/11646.
ב.	תא שטח 204 לא מיועד להיות מגרש עצמאי אלא יצורף לחלקה 142 גוש 19290.
ג.	בתא שטח 202 זיקת הנאה (בהתאם לסימון בתשריט) להבטיח גישה חופשית לתא שטח 203 לצמיתות.

4.2 שטח לדרכים	
4.2.1 שימושים	
א.	בהתאם לדרכים בתכניות ג/11646.
4.2.2 הוראות	
א.	בהתאם לדרכים בתכניות ג/11646.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%) *	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	201	400	80	556	636	4	159	10	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות								
	202	337	67	469	536	3	159											
	203	337	67	469	536	3	159											
	204	99	20	137	157	1	159											
	205	856	171	1181	1352	9	158											
	206	453	91	607	698	5	154											

הערות:

- * אחוזי בנייה אינם קובעים את זכויות הבנייה. זכויות הבנייה החייבים יהיו לפי שטחי הבנייה המוגדרים במ"ר בטבלה הנ"ל.
- ** תא שטח 204 אינו מגרש בנייה עצמאי אלא יחובר לחלקה 142, גוש 19290 הסמוכה ומאפשר תוספת יח"ד אחת לחלקה המורחבת בהתאם.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

6.1.1 בהתאם לתכנית ג/11646.

6.2 הוראות פיתוח

6.2.1 בהתאם לתכנית ג/11646.

6.2.2 נגר עילי:

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.

בשטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 תשתיות

6.3.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:

- מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. הניקוז של חניה בגבול צדדי או אחורי (קו אפס) יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר.
- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3.2 חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור,

בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0מ'	י. ארון רשת
	3.0מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפידה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרב מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

תקשורת:

6.3.3

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תבצע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

זיקת הנאה:

6.3.4

הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יונתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

6.4 חלוקה

6.4.1 • תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

• חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

• שטחי דרכים בתחום התכנית לא יוגדר כחלקות נפרדות אלא ישארו חלק מהחלקות הקיימות.

6.5 רישום

6.5.1 בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון הבניה.

6.6 הפקעות

6.6.1 • כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

• מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.7 תנאים למתן היתרי בניה

6.7.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות ביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 חניה

6.9.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. יותרו יותר מקומות חניה מהמינימום הנדרש בתקן.

6.10 עתיקות

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

6.11 מקלטים

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

6.12 שרותי כבאות

6.12.1 קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 03/10/12	חתימה: דסמונד קפלן אדריכל	שם: אדר' דסמונד קפלן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 013754023		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית סכנין ופרטיים*	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

* שמות בעלים פרטיים ראה טבלת איזון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	-	-

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.