

מבא"ת-2006
משרד התכנון והבניה
מחוז הצפון ועדה מחוזית
28-07-2014
ג' דה ק' ג' ד'
משרד עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/לג/56/11/13/06

איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין - סכנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית-לב הגליל חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 56/11/13/06/08 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15/12/13 לאשר את התכנית ד"ר משה מנהל מחוז ועדה מקומית יו"ר הועדה המקומית לב הגליל 21/07/14	
הודעה על אישור תכנית מס' 56/11/13/06/08 מחלקת פיקוח הפרויקט מס' 6819 מיום 17/06/14 (6116)	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשנות תכנית ג/לג/12460/13/06 באופן נקודתי.
מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה לצורך הסדרת מיקום זכויות בצורה שונה מהתכנית
המאושרת בהמשך לפניית מבעלי עניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין -
סכנין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

ג/לג/06/13/56

מספר התוכנית

0.975 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

22/04/14 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, 6

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**

קואורדינטה X 229525
קואורדינטה Y 751575

1.5.2 תיאור מקום העיר סכנין**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית סכנין בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה
ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

חלק מתחום הרשות
עכו
סכנין
לא רלבנטי
לא רלבנטי
לא רלבנטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19322	מסודר	חלק מהגוש	485, 487	424

גושים וחלקות לפי תכנית ג/לג/12460/06/13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19322	-	חלק מהגוש	36	13, 24, 25, 32, 35, 37, 38, 260

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/לג/12460/06/13	255, 249

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/לג/12460/13/06	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/לג/12460/13/06 ממשיכות לחול.	6206	28/02/2011

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קנ"	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' דסמונד קפלן	22/04/14	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' דסמונד קפלן	22/04/14	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	חיים מסילתי	19/08/13	-	10	-	מחייב	לוח הקצאות וטבלת איזון
	ועדה מקומית	בדארנה דוריד	10/06/12	1	-	1:250	מחייב	תשריט חלוקה
	ועדה מקומית	זיאד טאהא	13/11/12	1	-	1:250	מחייב	נספח עצים בגורים

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

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

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

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון
-									
	Lvhaglili@zahav.net.il	04-6746749	-	ת.ד. 80, סכנין 20173	04-6746740	-	הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב חגליל		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון
בעלים	-	-	-	עיריית סכנין ופרטיות	-	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון
עורך ראשי	אדריכל	דסמונד קפלן	13754023	דסמונד קפלן אדריכלים	28921	-	יודפת, ד.ג. משגב 20180	04-9800007	054-6507510
מודד	מודד	בדארנה דוריד	29150802	-	1056	-	ת.ד. 1479, סכנין 20173	046747466	050-6483922
מודד	מודד	זיאד טאהא	056297450	-	712	-	כפר מנדא, ת.ד. 486 20173	04-9863410	054-7590081
שמאי	חיים מסילתי	024268344	845	מסילתי חיים - חברה לשמאות מקרקעין בע"מ	-	-	רח' הסתדרות 30/3 אגף ב', פתח תקווה	03-9347468	054-3300559

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 לאזור מגורים א' בתכנית ג/לג/13/06/12460.

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 מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- שינוי קווי בניין.
- העברת שטחי בנייה בין מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- שינוי קווי בניין.
- העברת שטחי בנייה בין מגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.975 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	בהתאם לתכנית ג/לג/13/06/12460.					

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
		255b, 255a, 249	מגורים ב'
		500	דרך מאושרת

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	מ"ר	אחוזים	יעוד
83.18	811	מגורים ב'	811	83.18	אזור מגורים א'
16.82	164	דרך מאושרת	164	16.82	דרך קיימת או מאושרת
100	975	סה"כ	975	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם לאזור מגורים א' בתכניות ג/לג/13/06/12460.
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לאזור מגורים א' בתכניות ג/לג/13/06/12460.

4.2	שטח לדרכים
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לדרכים בתכניות ג/לג/13/06/12460.
4.2.2	הוראות
א.	בהתאם לדרכים בתכניות ג/לג/13/06/12460.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר										יעוד									
			עיקרי		שירות		שטחי בניה סה"כ (%)		מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%) *		מספר יח"ד/מספר ציפיות (יח"ד לדגום נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		
										עיקרי	שירות						מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
	249	286	385.8	57.2	בהתאם לתכניות מאושרות		443	155	3	10	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות				לפי התשריט						
	255a	263	334.9	52.6			387.5	147	2													
	255b	262	333.6	52.4			386	147	2													

הערות:

* אחוזי בניה אינם קובעים את זכויות הבנייה. זכויות הבנייה החייבים יהיו לפי שטחי הבנייה המוגדרים במ"ר בטבלה הנ"ל.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

6.1.1 בהתאם לתכנית ג/לג/12460/13/06.

6.2 הוראות פיתוח

6.2.1 בהתאם לתכנית ג/לג/12460/13/06.

6.2.2 נגר עילי:

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים 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.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה 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 היזם 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 ו/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. על אף האמור בסעיף 11 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, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

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 הודמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

תקשורת:

6.3.3

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע 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 קיימות.

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 והבניה.

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו 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 הוצאת 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.

6.13 שמירה על עצים בוגרים

6.13.1

הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- לעצים שקוטרים 30 ס"מ ומלא יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).
- העצים שייעודים העתקה – יותקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
- ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

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.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל		תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדרי' דסמונד קפלן		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: 013754023
יוזם בפועל	שם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית סכנין ופרטיים*		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

* שמות בעלים פרטיים ראה טבלת איזון.

1. The first part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation

$$f(x) = \int_0^x \frac{1}{1+t^2} dt$$

for $x \in \mathbb{R}$.

2. In the second part, we consider the function $g(x)$ defined by the equation