

תאריך עדכון: 22 בנובמבר 2001

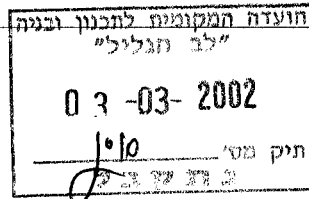
מרתן ארנון

30.12.2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: סכנין



1. זיהוי וסיווג התכנית

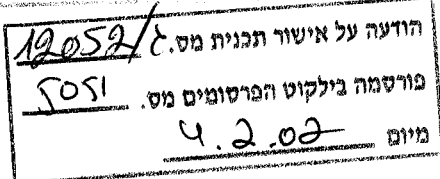
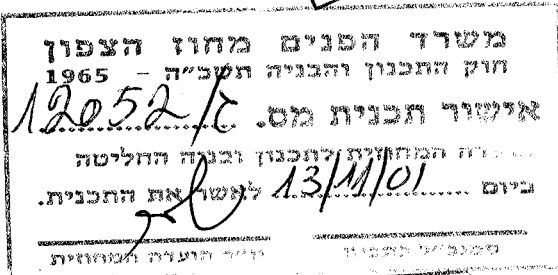
1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/ 12052

סכנין דרום מזרח - בית הספר

1.2 מקום התכנית:

העיר סכנין - הצד המזרחי:



נ.צ. מרכזי:	מזרח: 179/500	צפון: 251/100
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19289	37	56, 44, 40, 33, 15, 14, 12, 11
19321	-	273, 251, 176, 171-169
19322	-	251-260, 223, 218-220, 161-171, 3

1.3 שטח התכנית:

28.45 דונם (מדידה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עילית טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521

ואחרים

יזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל
ת.ד. 80, סכנין 20173 טל. 06-6746740 פקס. 06-6746749

ועיריית סכנין

ת.ד. 35, סכנין 20173 טל. 06-6741525 פקס. 06-6742859

מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל
ת.ד. 80, סכנין 20173 טל. 06-6746740 פקס. 06-6746749

עורך התכנית:

דסמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ד.נ. משגב 20180 טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התכנית תואמת.
- תמ"א 22 - התכנית תואמת.
- ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת.
- יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי.
- תכנית האב - התכנית תואמת דו"ח מסכם מתאריך מאי 2000.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- 1.6.1 תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
26 ביוני 2000	הכנה
28 במרץ 2001	עדכון 1
22 בנובמבר 2001	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח צבוע בחום תחום חום כהה
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע בפסים ירוקים
- שטח משובץ קווי אלכסון
- מצולבים צפופים בצבע ירוק
- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- מספר באליפסה
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר ברבע צדדי של עיגול
- מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מספר בן חמש ספרות
- קו ירוק מרוסק
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- קו שחור
- מספר בעיגול שחור
- קו אדום מרוסק
- קו אדום מרוסק ארוך/קצר/ארוך
- שטח למבני ציבור
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- שטח חקלאי
- שטח יער נטע אדם
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת
- מספר תכנית קיימת
- מספר דרך
- קו בניין בצד הדרך
- רוחב דרך
- גבול גוש
- מספר גוש
- גבול חלקה קיימת
- מספר חלקה קיימת
- גבול מגרש מוצע
- מספר מגרש מוצע
- קו בניין
- קו חשמל מתח גבוה קיים

מצב קיים			מצב מוצע		
יעוד	שטח (ד')*	%	יעוד	שטח (ד')*	%
שטח חקלאי	17.34	73.26	שטח למבני ציבור	13.46	56.87
שטח יער נטע אדם לפי תמ"א 22	2.38	10.05	שטח יער	2.38	10.05
דרך קיימת או מאושרת	3.95	16.69	דרך קיימת או מאושרת	3.95	16.69
-	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	3.88	16.39
סה"כ	*23.67	100	סה"כ	*23.67	100

* שטח בדונם - מדידה גרפית ממוחשבת

2. מטרת התכנית ועיקר הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

- 2.1.1 ליעד שטחים לבית ספר וגני ילדים.
- 2.1.2 לתכנן תשתית כולל דרכי גישה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למבני ציבור.
- 2.2.2 קביעת התכליות לכל יעודי הקרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יחידות דיור
מבני ציבור	כ- 8000 מ"ר (קיבולת)	-

3. הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר בנייה להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח לבניני ציבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- מוסדות חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.

3.1.2 שטח לדרכים:

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.3 שטח יער:

שטח מיועד ליער נטע אדם. כל פיתוח בשטח זה כפוף להוראות תמ"א 22 ולתיאום מראש עם הק.ל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרו בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין*			שטח בניה מקסימלי ב-%						גובה בניה מקסימלי ***		צפיפות מקסימלית	
		קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'	מעל למפלס הכניסה **	מתחת למפלס הכניסה **	שמושים עיקריים	שטחי שרות	כיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	מ'	מס' יח"ד במגרש מינימלי (קיבולת)	סה"כ מס' יח"ד (קיבולת)
בניני ציבור	400	5	5	5	80%	0%	80%	0%	40%	80%	3	10.0	-	-
		או לפי התשריט (התשריט קובע)												
אסורת בניה														דרכים

הערות:

* קווי בנין יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים במרווחים (קו בנין 0.0 מ'). שטח בנוי של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה.

** מפלס הכניסה תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

*** גובה בניה בשום מקרה לא תעלה גובה בנייה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 3.3.1.1). מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית (ראה סעיף 3.3.1.1).

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות:

3.3.1.1 גובה בניה:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

יותר הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.1.2 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בפח, אסבסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

3.3.1.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתימים בק"מ לא קטן מ-1:250: הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש.

חניה בקו אפס צידי ינוקז לכיוון מגרש המבקש

3.3.2 פיתוח:

3.3.2.1 נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת ילווה ע"י אדריכל נוף ותכלול תכנית לשיקום נוף לאישור הועדה המקומית (כחלק מהיתר הבניה).

3.3.2.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדריים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נוף לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

3.3.2.3 קירות תומכים ומסלעות:

תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'.

3.3.2.4 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת.

3.3.3.1 מיס:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין 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	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבדדים וכבלים אוויריים	1.50 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.00 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 המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ- 3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ- 1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
 מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'
 מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ד. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
 מכבל חשמל תת-קרקעי 10.0 מ'
 מעמודי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'
 מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 מעמודי חשמל מתח עליון 10.0 מ'

ה. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.3.5 אשפה, פסולת בניה ועודפי עפר:

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.

3.3.3.6 תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.

3.3.4 הוראות כלליות:

3.3.4.1 חלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.4.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-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 והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.3.4.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3.3.4.4 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.3.4.5 תנאים לביצוע התכנית:

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

3.3.4.6 היטל השבחה:

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

3.3.4.7 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.

3.3.4.8 עתיקות:

הבניה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

3.3.4.9 מקלטים:

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

3.3.4.10 כיבוי אש:

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

3.3.4.11 סידורים לנכים:

ייתן היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.3.4.12 נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

3.3.4.13 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים 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 יינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמזכב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

4. חתימות:

דסמונד קפלן
אדריכל

עורך התכנית:

תאריך: 22/11/01

מגיש התכנית:

תאריך:

יזם התכנית:

תאריך:

