

ד"ר אהרון



תאריך: אפריל 2003

4.5.2003

נפה : סכנין

מחוז : צפון

תחום שיפוט מוניציפאלי : עיריית סכנין

מרחב תכנון מקומי : "לב הגליל"

ישוב : סכנין

תכנית מפורטת מס' : ג / 12294
" מרכז מסחרי - סכנין "
 שינוי לתכנית מס' ג / 7574

בסמכות הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12294/ג
 ידה הממונה לתכנון ובניה יחלטה
 ביום 13/2/03 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12294
 מרשמה בילקו הפרסומים מס. 5205
 מיום 10/7/03

יזם ומגיש התכנית : מוחמד אבו-סאלח סכנין טל : 510857 - 050
 בעל הקרקע : מוחמד אבו-סאלח , סכנין טל : 510857 - 050

עורך התכנית :

עמוס ג'ינו אריאל ואהרון זריק
 ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 פאקס: 04-8322975



הוראות התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא: "מרכז מסחרי" - סכנין מס': ג/12294, ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 **מיקום: סכנין.**

גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקות
19322	1	-
19291	-	89 (דרד)
19290	-	130 (דרד)

1.3 **שטח התכנית:** 4.50 דונם .

1.4 **בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מוחמד אבו-סאלח סכנין טל: 510857 - 050
יזם התוכנית: מוחמד אבו-סאלח סכנין טל: 510857 - 050
מגישי התוכנית: מוחמד אבו-סאלח סכנין טל: 510857 - 050
עורכי התכנית:

עורך ראשי - עמוס ג'ינו, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה. טל: 8322888 - 04, פקס: 8322975
 מדידה: קסום חאלד, גיאודט ומוודד מוסמד, סכנין 20173, טל: 6742141 - 04
 נספח בינוי: אדר' מוחילס אבו-סאלח, ת.ד. 7037, סכנין 20173, טל: 6740437 - 04
 נספח תנועה: אינג' עלי שוהאנה, סכנין. טלפקס: 6744874 - 04

1.5 **יחס תכנית זו לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס': ג/7574

במקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין התכנית, יועדפו הוראות תכנית זו.

1.6 **מסמכי התכנית:**

- תקנון ובו 8 דפי הנחיות / הוראות - להלן "הוראות התכנית התוכנית".
- תשריט בקני"מ 1:500 על רקע מפת "התשריט".
- תשריט בקני"מ 1:250 ועליו תנוחות ופירוט המבנה, להלן "נספח בינוי מנחה".
- תשריט נספח תנועה בקני"מ 1:250 - נספח מנחה.

1.7 תאריך הכנת בתוכנית:

מהות	תאריך	הכנה
עריכה	12/2000	הכנה
עותק להפקדה	5/2001	עדכון 1
תיקון מסי גוש לנוסח פרסום.	7/2001	עדכון 2
משלוח עותקים למע"צ ומשרד התחבורה	8/2001	עדכון 3
הוספת תנאי מע"צ	1/2003	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט:

הסימון	ביאור הסימון
קו כחול עבה.....	תחום התכנית
שטח צבוע סגול.....	שטח לתעשייה
שטח צבוע אפור תחום בקו תכלת.....	שטח מסחרי
שטח צבוע חום.....	דרך ציבורית קיימת.
ספרה ברבעו העליון של עיגול.....	מספר הדרך
ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול.....	קו מרווח בניין
ספרה ברבעו התחתון של עיגול.....	רוחב הדרך
קו דק רציף בצבע ירוק.....	גבול חלקה רשומה.
קו ומשולשים בשני צידיו לסירוגין.....	גבול גוש.
מספר דו ספרתי.....	מספר חלקה רשומה.
שטח צבוע אדום.....	כביש / דרך מוצעת / מורחבת
קו רציף בצהוב.....	מבנה קיים להריסה

1.10 טבלת שטחים

מוצע ב %	מוצע שטח בדונמים	שטח קיים ב %	מצב קיים שטח בדונמים	שטח / אזור
-	-	67.2	3.025	תעשייה
79.50	3.575	-	-	מסחר
20.50	0.925	32.8	1.475	דרכים
100	4.500	100	4.500	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.**2.1 מטרת התוכנית :**

- א. שינוי ייעוד קרקע קיים (תעשייה) למסחר.
- ב. הגדלת זכויות הבנייה בנכס המוצע.
- ג. הסדרת דרכים לתנועה מוטורית ולהלכי-רגל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית.

- שינוי ייעוד קרקע הקיים (תעשייה) למסחר.
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת מרווחי בניה, גובה בניינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	צפיפות מבנים למגרש מזערי
מסחר	6,100	1

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות ושימושים מותרים:

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- א. **מסחר** - מסחר סיטונאי וקמעונאי, אולמות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מבני חניה ומבני עזר / שירות למסחר.
- ב. **דרכים ודרכי גישה** תשמש למעבר לכלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות כדלקמן:

מספר מבנים למגרש	גבה בניה מירבי		ס"ה"כ אחוזי בניה	אחוז בניה מירבי						מרווחים			שטח מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	מטרים	קומות		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	קדמי	צדדי			
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
1	** 2+3	21	295	62	-	172	123	172	3	5*	3	3000	מסחר	

* - או כפי שקיים בתשריט.

** - 2 קומות חנייה תת-קרקעית + 3 קומות מסחר לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מוסמכת.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות.

- מסחר** - מיועד לזיקמת בית מסחר, בתי אוכל, שירותים עסקיים, בנקים, סוכנויות, אולמות, חנויות מרכול וכדי
- חומרי הגימור של המבנים יהיו ברמה ובאיכות גבוהה כגון: טייח אקרילי, לוחות אבן גלילית נסורה, אריחים קרמים וכיו"ב.
- לא יונפק היתר לבתי מסחר
- אלא לאחר שנמסרו לועדה המקומית עפ"י דרישתה,
- הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המבנה הנ"ל ולאחר שהועדה המקומית שוכנעה על סמך חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות, כי אכן יעמוד המבנה או המתקן בכל דרישות והתנאים.

גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרומו המרבי של הבניין, קומות חנייה מתחת למפלס קרקע טבעית לא יבואו במניין הקומות המותר עפ"י טבלת זכויות ומגבלות בניה.

חניות - ימוקמו בתחום המגרש ומספרם יהיה עפ"י תקן החנייה של משרד התחבורה.

עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

פיתוח השטחים מסביב למבנים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - הועדה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגבה המכלים. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

ב - תשתיות:

- מים** : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז** : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ביוב** : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, 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' מ'
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מ' מ'
 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו..... 5.0 מ' מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')..... 11.0 מ' מ'
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')..... 21.0 מ' מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה 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 מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **אשפה :** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

- 2.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.
- 2.2 קרקעות לאום (ממ"י) כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

4. **מבנים קיימים :** הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /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.

מבנים להריסה : המבנה המיועד להריסה בתוכנית זו הינו מבנה שהוקם כפ"י היתר (כחוק), הריסתו תתבצע לכאשר יוחל בעבודות הבניה עפ"י נספח הבינוי הרצ"ב.

6. תנאים לביצוע התוכנית / מתן היתרים :

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. ניתוק בפועל של הדרך המקומית המתחברת לדרך מסי 805 כתנאי למתן היתר.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

8. חניה :

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה - התשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. **עתיקות :** בתחום התכנית לא מתקיים שטח עתיקות מוכרז.