

04/11/2002

תאריך

19.11.2002
מחן
19.11.2002

תקן מ"ס 7574-03
מ"ס 7574-03

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי :- לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי :- עיריית סכנין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 7574 .

12453 / ג' מס' מפורטת

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי של עיר סכנין

חלקי חלקות

חלקות בשלמות

מספר הגוש

92,91

19290

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12453
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 4.9.02 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 1326 מ"ר (799 מודד מוטמן) .

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- טרביה עבדאלוהאב+כמאל -- סכנין - מיקוד 20173

טלפון 046742047

יחם התכנית :- טרביה עבדאלוהאב+כמאל - סכנין - מיקוד 20173

טלפון 046742047

מגיש התכנית :- טרביה עבדאלוהאב+כמאל-סכנין - מיקוד 20173

טלפון 046742047

עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386

טלפון 066741423 פקס 066743466

הודעה על אישור תכנית מס. 12453
פורסמה בילקוט הפיטומים מס. 5142
מיום 16-1.03

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 668 ו- ג/ 7574 ו- ג/ 9169 .
ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת
החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התכנית :-

א- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב .

ב- תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב .

ג- נספח תחבורה ונספח בינוי ק"מ 1:250 - מסמך מחייב
התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית .

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
27/02/2001	הכנה :-
19/03/2002	עדכון 1 :-
10/10/2002	עדכון 2 :-
04/11/2002	עדכון 3 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.8 באור סימני התשריט

א	קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
ב	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 668
ג	שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום ואפור	אזור מסחרי ומעליו מגורים
ד	שטח צבוע חום	דרך מאושרת או רשומה
ה	קו ורוד עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 7574
ו	קו צבוע ירוק	גבול ומספר חלקה
ז	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ח	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
ט	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"א	שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וסגול	שטח מגורים ומלאכה זעירה
י"ב	שטח צבוע סגול	שטח לתעשייה ומלאכה זעירה
י"ג	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
100%	1326	000	000	מסחרי ומעליו מגורים
000	000	100%	1326	שטח למגורים ומלאכה זעירה
100%	1326	100%	1326	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי יעוד לחלק מחלקות מס' 92,91 גוש 19290 משטח מגורים ומלאכה זעירה לשטח מסחרי ומעליו מגורים עם הגדלת אחוזי הבניה ומס' הקומות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- שינוי יעוד ח"ח מס' 92,91 גוש 19290 למסחר ומעליו מגורים .
- ב- הגדלת סה"כ אחוזי הבניה .
- ג- הגדלת מס' הקומות המותר .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
מגורים א'	$1326 * 144\% = 1910$	8

פרק 3 :- הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות ושימושים :-

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

א- מסחרי ומעליו מגורים :- ישמש לבניית משרדים, מרפאות, בנקים בקומות ראשונות , ובנייני מגורים בקומות עליוניות .

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר_תשתיות, גינון וחניה, ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

שם האיזור		גודל מגרש			קו בנין			גובה בניה מקסימאלי	
שימושים עיקריים		מינימאלי מ"ר			קד'	צד'	אח'	מס' קומות	מ'
מסחרי ומעליו מגורים		800 מ"ר			5	3	3	5 קומות	18
אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי									
מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים בקומות	שטחי שירות בקומות	לכיסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' יח' דיור/מגרש	מס' יח' צפיפות נטו	מס' יח' ד
210%	00	180%	30%	42%	210%	6	8	סה"כ	

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה
 ** גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש .
 *** תותר הקמת בנין עזר במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר
 **** קו הבנין ליד הכבישים יהיה בהתאם לדוטה של הכבישים
 ***** יהיה מותר לבנות במגרשים בניינים עם שתי יחידות דיור צמודות ובתנאי שלא יעבור בסה"כ על מס' יח' הדיור במגרש .

3.3 הוראות נוספות

א- הוראות ארכיטקטוניות :-

- 1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
- 2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .
- 3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

ב- תשתיות :-

1. מים

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

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

3. ביוב

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 2.0 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.50 מ' .
- מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .
- מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
- מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :-

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עיליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-

מ- 3 מ' מכבלים מתח עיליון עד 160ק"ו .

מ- 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

5. אשפה :-

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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. חלוקה :-

1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות .

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

2. הפקעות :-

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל .

כל השטחים שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3. רישום :-

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

4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הקיימים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-
א. 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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו .

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .

5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, בהתאם לפרק ז' ולפרק י' בחוק התכנון והבניה, תיקון 43. ולא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

6. תנאים לביצוע התכנית :-

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

7. היטל השבחה :-

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

8. חניה :-

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

9. עתיקות :-

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

10. מקלטים :-

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

11. כיבוי אש :-

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

12. סידורים לנכים :-

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- טרביה עבד+כמאל

יזם התכנית :- טרביה עבד+כמאל

מגיש התכנית :- טרביה עבד+כמאל

עורך התכנית :- גנאים פאלח

טרביה עבד
טרביה עבד
טרביה עבד

גנאים פאלח
מפקח בנין כבישים וסביבה
מ.ר. 34986
טל. 06-743466 סכנין