

18077 ארנון



תאריך 10/10/2002

5.11.2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי :- לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי :- עיריית סכנין

10/10/2002

ת.ק.מ.

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12492
 הודעה המחוזת לתכנון ובניה החליטה
 ביום 4.9.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/12492 לשינוי שטח פרטי פתוח למגורים א' והמהווה שינוי לתכניות מס' ג/668 ד-ג/8743 המאושרות.

12492
 הודעה על אישור תכנית מס.
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

1.2 מקום התכנית :-

בחלק הצפוני של עיר סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19272	//	10

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 1200 מ"ר (לפי מודד מוטמך) .

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- זבידאת עלי סאלח ואחרים - סכנין -

טלפון 046743939

יחם התכנית :- עיריית סכנין - סכנין -

טלפון 046741208 פקס 046742859

מגיש התכנית :- זבידאת עלי סאלח - סכנין - מיקוד 20173

טלפון 046743939

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

טלפון 066741423 פקס 066743466

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 8743 ותכנית מס' ג/ 668 המאושרות 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 1:625 - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
17/04/2001	הכנה :-
12/02/2002	עדכון 1 :-
10/10/2002	עדכון 2 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול מקוטע ועבה	גבול תכנית מתאר ג/ 688 ו- ג/ 6386
ג	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
ד	קו סגול עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 8743 המאושרת
ה	שטח צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
ו	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מס' ג/ 11312 המופקדת
ז	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ח	קו דק ומפותל בצבע התשריט	קווי גובה
ט	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י"א	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"ב	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
י"ג	שטח צבוע כתום	מגורים א'
י"ד	שטח מנוקד בצבע התשריט	בנין קיים
י"ה	קו אדום עבה ומנוקד	גבול תכנית ג/ 10603 המאושרת
י"ו	קו צבוע ירוק ומס' באיליפסה	גבול מגרש ומספרו

1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
100%	1200	000	000	מגורים א'
000	000	100%	1200	שטח פרטי פתוח
100%	1200	100%	1200	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית :-

תכנית לשינוי יעוד מפרטי פתוח למגורים א' .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 10 גוש 19272 בסכנין מפרטי פתוח למגורים א'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחי דיור
מגורים	$1200 * 132\% = 1584$	12

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.

1- מגורים א' :- ישמש לבניית מבני מגורים, חנויות מכולת, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחנויות פרטיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-

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

גובה בניה מקסימאלי		קו בנין			גודל מגרש		שם האיזור
מ' מס' קומות	מ' מס' קומות	אח'	צד'	קד'	מינימאלי מ"ר		שימושיים עיקריים
15	4 קומות	3	3	3	400 מ"ר		מגורים א'
אחוזי בניה/ שטח מגרש מקסימאלי							
מס' יח"ד	צפיפות נסר	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה
סה"כ/ ד'	מס' יח' דיור/ מגרש	סה"כ	42%	18%	132%	00	150%
10	4	150%					

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה

** גובה הבנין ימדה ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

*** תותר הקמת בנין עמד במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר - שטח זה יחושב כשטח שירות.

**** מותר לבנות במגרשים בניינים עם שתי יח' דיור צמודות וכתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח' הדיור המותר 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 שלוש 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 160 ק"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 :-

כל השטחים המיועדים 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 לצורכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/ 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 תיבנה לפי קו הבניין הקבועים בתוכנית זו .

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

6. תנאים לביצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, מיס, ניקוח 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(התקנת 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 התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- זבידאת עלי

✓
—


יחס התכנית :- עיריית סכנין

✓
—

מגיש התכנית :- זבידאת עלי

✓
—

עורך התכנית :- גנאים פאלח


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