




45/12/03 עותק להפקדה

7.1.2004

1.5.2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי :- לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי :- עירית סכנין

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מ"ר חליל
 18-12-2003
 תיק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/13048 לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת השותפים והסדרת דרך משולבת חכריות מעבר למגרשים וקביעת גודל מגרש מינימאלי והמהווה שינוי לתכנית מתאר סכנין ג/668 המאושרת ותקנון מס' ג/9169 המאושר.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי-דרומי של עיר סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19321	201,202,203,204,205,206,207,208,209	237,238, 266,267
	210,211, 236, 239,270,	

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 11452 מ"ר (לפי מודד מוסמך).

1.4 בעלי עניין :-

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 13048
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 17.9.03 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע :- מינהל מקרקעי ישראל ואחרים -נצרת עילית -
 טלפון 046558226

יוזם התכנית :- עירית סכנין
 טלפון 046788888, 046746740 פקס 046788826
 - סכנין מיקוד 20173

מגיש התכנית :- עירית סכנין - סכנין - מיקוד 20173
 טלפון 046788888 פקס 046788826

עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386
 טלפון 066741423 פקס 066743466

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13048
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5273
 מיום 18.2.04

הודעה על אישור תכנית מס. 13048
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5308
 מיום 27.6.04

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 13048
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.2.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר טכנין מס' ג/ 668 המאושרת ותקנון מאושר ג/ 9169 המאושר. 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 9 עמודים - מסמך מחייב .

ב- תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב .

ג- טבלאות איזון - חלק בלתי נפרד - .

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
2002-02-10	הכנה :-
2002-04-09	עדכון 1 :-
15/12/2003	עדכון 2 :-
	עדכון 3 :-

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/ 668
ג- שטח צבוע כתום ----- מגורים א'
ד- שטח צבוע חום בהיר ----- דרך מאושרת או רשומה
ה- קו צבוע ירוק ומספר ירוק בעיגול ----- גבול חלקה מקורי ומספרה
ו- קו צבוע ירוק ומספר ירוק באיליפסה ----- גבול מגרש חדש ומספרו
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- קו צבוע שחור עם קו באלכסון ----- גבול חלקה מקורי לביטול
י"ב- שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין ----- דרך משולבת מוצעת

1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח (מ"ר)	אחוזים %	שטח (מ"ר)	
95.14%	10895	100%	11452	מגורים א'
4.86%	557	000	000	דרך משולבת
100%	11452	100%	11452	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת השותפים והסדרת דרך משולבת וחכיות מעבר למגרשים וקביעת גודל מגרש מינימאלי .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת השותפים .
- ב- הצעת דרך משולבת וחכיות מעבר למגרשים החדשים .
- ג- קביעת גודל מגרש מינימאלי ל- 357 מ"ר במקום 400 מ"ר .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
מגורים א'	000	00 יח'

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

כללי :- לא ינתן 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 הבנין .

א- מגורים א' :- תכליות בהתאם לתכליות בתקנון מס' ג/ 9169 .

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'	
מגורים א'	357 מ"ר	3	3	3	4 קומות	15	
אחוזי בניה / שטח מגרש מינימאלי							
מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים בקומות	שטחי שירות בקומות	לכיסוי קרקע (תכסית)	מס' יח' דיור/מגרש	סה"כ/ד'	צפיפות נטו
אחוזי הבניה בהתאם לאחוזים בתקנון מס' ג/ 9169							

- * תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה
 ** גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש .
 *** תותר הקמת בנין עור במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר
 **** קווי הבנין למבנים הקיימים בהתאם לקיים

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 .

4- יהיה מותר לבנות במגרשים בנינים עם שתי יח' דיור צמודות ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח' הדיור המותר במגרש .

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 האזורית.

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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 .ותאפשר איחוד מחדש עם חלקות צמודות .

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

1.3 רשימת איחוד וחלוקה ללא הסכמת השותפים

טבלת איחוד

מס' חלקה	שטח דונם	בעל הזכות בנכס +ת"ז +חתימה
		סופי ארעי
201	0.946	
202	0.114	
203	0.376	
204	0.908	
205	0.582	
206	0.292	
207	0.106	
208	0.516	
209	0.714	
210	0.958	
211	0.320	
236	0.353	
237 /1	1.476	
238 /1	1.018	
239	2.473	
266/1	0.066	
270	0.234	
400	11.452	

2. טבלת חלוקה

מס' חלקה	שטח דונם	בעל הזכות בנכס + ת"ז + חתימה
400/1	0.645	
400/2	0.389	
400/3	0.357	
400/4	0.457	
400/5	0.612	
400/6	0.393	
400/7	0.488	
400/8	0.400	
400/9	0.409	
400/10	0.466	
400/11	0.521	
400/12	0.400	
400/13	0.465	
400/14	0.943	
400/15	0.557	דרך ברוחב 6 מ'
400/18	0.519	
400/19	0.428	
400/20	0.543	
400/21	2.351	
400/22	0.109	דרך ברוחב 2 מ'
400	11.452	

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 וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית 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 תוכנית 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, לא 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 לביוז,מים,ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. כמו כן היתרי בניה לא יינתנו ללא נגישות ופתרון לחניה .

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 :-

הועדה קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס 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 :- מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

بلدية سفنين - قسم الهندسة עיריית סח'נין מחלקת הנדסה البلدية: التاريخ: 16/12/03 التوقيع:	بلدية سفنين - قسم الهندسة עיריית סח'נין מחלקת הנדסה البلدية: التاريخ: 16/12/03 التوقيع:	יוזם התכנית :- עיריית סכ'נין מגיש התכנית :- עיריית סכ'נין עורך התכנית :- גנאים פאלח
---	---	--

גנאים פאלח
מהנדס בנין וסביבה
מ.ר. 34986
טל. 06-743466 סכ'נין