

04/02/2002 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה
לב הגליל
05-UZ-2002
תיק מס' 1000

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/לג/9169/01/63 לשינוי קווי בנין וקביעת גודל מגרש מינימאלי והמהווה שינוי לתכניות מס' ג/9169 ו-ג/668 המאושרות.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19283	//	99

הועדה המקומית-לב הגליל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/9169/01/63
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.1.02 לאשר את התכנית
מחנרת היעדרה

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 575 מ"ר (לפי מודד מוסמך)
1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- גמאל קאסם גנאים סכנין מיקוד 20173

9לפון 051303510

יחם התכנית :- גמאל קאסם גנאים סכנין מיקוד 20173 -

9לפון 051303510

מגיש התכנית :- גמאל קאסם גנאים סכנין מיקוד 20173

9לפון 051303510

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

טלפון 066741423 פקס 066743466

מועדה על חפצי תכנית מס'	1
פורסמה	
מיום	

הועדה המקומית לתכנון ובניה
לב הגליל
אישור תכנית מס' ג/9169/01/63
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.3.02 לאשר את התכנית
מחנרת היעדרה
(1676)

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

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

1.6 מסמכי התכנית :-

- א- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב .
- ב- תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך

02/09/01	הכנה :-
30/10/2001	עדכון 1 :-
04/02/2002	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 עבה ומקוטע	-----	גבול תכנית ג/ 668
ג- שטח צבוע כתום	-----	מגורים א'
ד- שטח צבוע חום בהיר	-----	דרך מאושרת או רשומה
ה- קו צבוע ירוק ומס' בעיגול	-----	גבול ומספר חלקה
ו- קו צבוע ירוק ומס' באיליפסה	-----	גבול מגרש ומספרו
ז- קו משונן משני הצדדים	-----	גבול הגוש
ח- ספרה ברבע העליון של העגול	-----	מס' הדרך
ט- ספרה ברבעיים הצדדיים של העגול	-----	קו בניה בחזית
י- ספרה ברבע התחתון של העגול	-----	רוחב הדרך
י"א- קו דק שחור ומנוקד	-----	קו בנין קיים
י"ב- קו דק אדום ומנוקד	-----	קו בנין מוצע

1.10 טבלת שטחים :-

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>		
אחוזים	שטח(מ"ר)	אחוזים	שטח(מ"ר)	
67.20%	386	67.20%	386	מגורים א'
32.80%	189	32.80%	189	דרך מאושרת או הרחבת דרך
100%	575	100%	575	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית :-

שינוי קווי בנין בהתאם לקיים ולמסומן בתשריט ושטח מגרש מינימאלי .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- שינוי קווי הבנין במגרש 300/7 בהתאם לקיים ולמסומן בתשריט .

ב- שינוי בגודל מגרש מינימאלי ל- 386 מ"ר .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר יחי דיור

מגורים א' בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 9169 510=132%*386 5 יחי'

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 האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א- מגורים א' :- בהתאם לתכנית ג/ 9169 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-

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

שם האיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימאלי מ"ר	קו בנין קד. צד. אח	גובה בניה מקסימאלי מס' קומות	מ' / מ'
מגורים א'	386 מ"ר	1.30 לפי המסומן בתשריט	4 קומות	15

מס' יח"ד סה"כ/ד'	צפיפות נטו מס' יח' דיור/מגרש	אחוזי בניה/שטח מגרש מקסימאלי			
		לכיסוי	שטחי	שימושים	מתחת
		קרקע	שירות	עיקריים	למפלס
		(תכסית)	בקומה	בקומה	כניסה
		סה"כ			
	מאושרת	9169 /ג	לתכנית	בהתאם	

- * תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס 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 לרוחטה של הכבישים

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. ניקוח

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוח 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 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 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

1.2 התכנית נערכה בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה מס' ח- 1/85 מאושרת .

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 לצורכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

4. מבנים קיימים :-

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית, תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש .

5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח 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 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(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 .

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 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת .

פרק 5- חתימות :-

OLG

בעל הקרקע :- גמאל קאסם גנאים

OLG

יחם התכנית :- גמאל קאסם גנאים

UAG

מגיש התכנית :- גמאל קאסם גנאים

עורך התכנית :- גנאים פאלח

צנאים פאלח
מפקח בניה וסביבה
3499877
טל. 06-743466 סכנין