

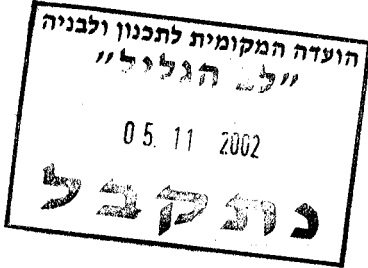
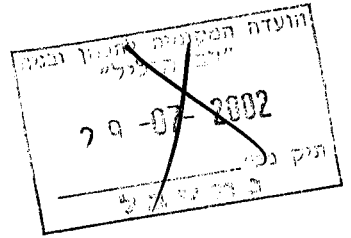
חלק 3

10.04.02

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "לב הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: סכנין.



## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת / שינוי לתכנית ג/9623 מטרתה העיקרית של תוכנית זו הקטנת קווי בניה לפי קיים בתשריט מהווה שינוי תכנית ג/9623 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית נמצאת בסכנין בגוש 19271 וחלקה 15 ומגרש

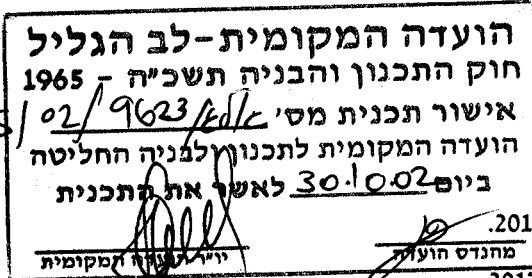
נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	תלקי חלקות
19271	(600)	15

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית 932.00 מ"ר.

1.4 בעלי עניין:

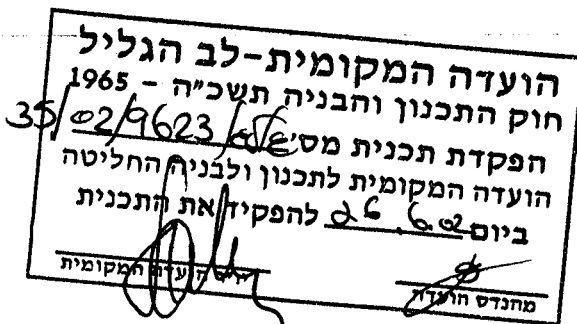
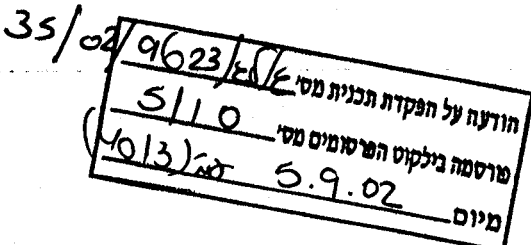
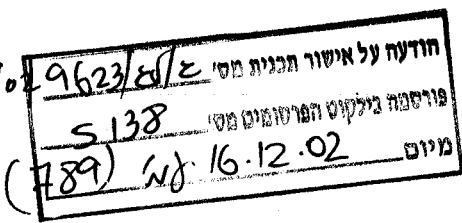
בעל הקרקע: שחאדה חסן עלי ת"ז 05932035 סכנין מיקוד 20173.

יזם התוכנית: שחאדה חסן עלי ת"ז 05932035 סכנין מיקוד 20173.



מגיש התוכנית: אבו סאלח מדיין מהנדס בניין וכבישים רשיון מס' 102243 סכנין ת.ד. 9178 סכנין 20173.

עורד התוכנית: אבו סאלח מדיין מהנדס בניין וכבישים רשיון מס' 102243 סכנין ת.ד. 9178 סכנין 20173.



1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה הקלה / מהווה שינוי לתוכנית מתאר מאושרת ג/9623 אשר מהווה שינוי בקווי בניה .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
10.04.02	הכנה
20.7.03	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט :

מספר	תיאור	פרוש תיאור
א	קו משונן משני הצדדים	גבול גוש
ב	קו דק בצבע ירוק	קו חלקה
ג	קו ורוד עבה מקווקוו	גבול תכנית מפורטת שחלה במקום ג/9623 .
ד	ספרה חופשית מעל מעגל קטן	מספר חלקה
ה	קו כחול עבה	גבול תכנית
ו	שטח צבוע חום כהה	כביש קיים
ז	שטח צבוע חום בהיר	אזור מגורים א"
ח	קו מרוסק בעובי בינוני שחור	קו בניה קיים
ט	קו מרוסק בעובי בינוני אדום	קו בניה מוצע
י	קו כחול עבה מרוסק	גבול ג/668.
י"א	שטח צבוע צהוב	מבנה להריסה
י"ב	ספרה ברבע העליון של המעגל	מספר הדרך
י"ג	ספרה ברבעיים הצידיים של המעגל	קווי בניה בחזית
י"ד	ספרה ברבע התחתון של המעגל	רוחב כביש

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
79.83%	744.00	79.83%	744.00	מגורים א"
20.17%	188.66	20.17%	188.66	כביש קיים
100%	932.666	100%	932.66	סה"כ:

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

מטרתה העיקרית של תוכנית זו הקטנת קווי בניה לפי מצב קיים (תשריט)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 מטרתה העיקרית של תוכנית זו הקטנת קווי בניה לפי קיים (לפי מה שבתשריט)

2.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחיד /	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
7	744.00	מגורים

## פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

בהתאם לתכליות ושימושים ל ג/ 9623

רשימת תכליות תואמת לתקנון ג/ 9623

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדגם	צמירות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)		
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**		צדדי	
												גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
												מגורים א"י
												400 מ"ר כפי שקיים לא מפחות מ-250 מ"י
<b>תואם תקנון ג/9623</b>												
						<b>כפי שמסומן בתשריט</b>						

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

הבריאות אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון 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 חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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 תוכנית 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, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ת' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- בסעיף

### 3. רישום:

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

### 4. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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 קוי הבנין 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.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, 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. הוראות הג"א :

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

11. כיבוי אש :

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע :

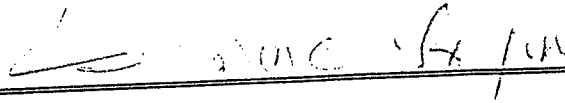
4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

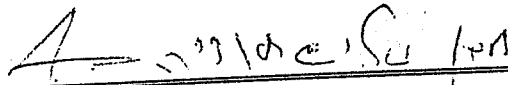
בעל הקרקע:

שחאדה חסן עלי ת"ז 05932035 סכנין מיקוד 20173.

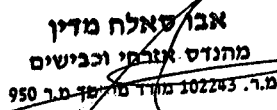


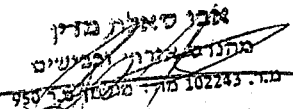
יום התוכנית:

שחאדה חסן עלי ת"ז 05932035 סכנין מיקוד 20173.

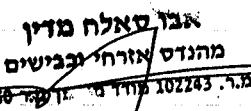


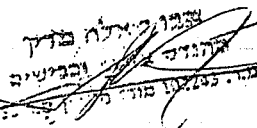
מגיש התוכנית: אבו סאלח מדיין מהנדס בניין וכבישים רשיון מסי 102243 סכנין ת.ד. 9178 סכנין 20173

  
אבו סאלח מדיין  
מהנדס אזרחי וכבישים  
מ.ר. 102243 מודד מ.ר. 950

  
אבו סאלח מדיין  
מהנדס אזרחי וכבישים  
מ.ר. 102243 מודד מ.ר. 950

עורך התוכנית: אבו סאלח מדיין מהנדס בניין וכבישים רשיון מסי 102243 סכנין ת.ד. 9178 סכנין 20173

  
אבו סאלח מדיין  
מהנדס אזרחי וכבישים  
מ.ר. 102243 מודד מ.ר. 950

  
אבו סאלח מדיין  
מהנדס אזרחי וכבישים  
מ.ר. 102243 מודד מ.ר. 950