

סג'ן

תאריך 02/05/2002

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"לב הגליל"  
2002-05-08  
תיק מס' \_\_\_\_\_  
ב ת ע ר ל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

לאיחוד וחלוקה בהסכמה בסכנין ובהתאם

תכנית מס' ג/ג/לג/45/01/668  
לתכנית ג/9169 המאושרת.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי של עיר סכנין

חלקי חלקות

חלקות בשלמות

מספר הגוש

267,158

160-164,168

19321

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 1374 מ"ר ( לפי מודד מוסמך ).

1.4 בעלי עניין :-

הועדה המקומית - לב הגליל  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 45/01/668/ג/ג/לג  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20.4.02 לאשר את התכנית  
מחננדס העיריה

בעל הקרקע :- בדארנה אחמד ואחרים - סכנין -

טלפון 066741082

יזום התכנית :- בדארנה אחמד ואחרים - סכנין -

טלפון 066741082 פקס ///

מגיש התכנית :- בדארנה אחמד - סכנין - מיקוד 20173

טלפון 066741082 פקס ///

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

טלפון 066741423 פקס 066743466

45/01/668/ג/ג/לג  
הודעה על אישור תכנית מס' 5083  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5083  
מיום 11.6.2002 א' (2682)

הודעה על אישור תכנית מס' 45/01/668/ג/ג/לג  
פורסמה בעיתון בארץ ביום 14.5.02  
בעיתון הארץ הלאומי ביום 16.5.02  
ובעיתון מקומי סכנין ביום 14.6.02

## 1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית בהתאם לתכנית מס' ג/ 9169 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 1:500 - מסמך מחייב .
- ג- תכנית מדידה בק"מ 1:250 - מסמך מחייב -

## 1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
20/07/2001	הכנה :-
15/09/2001	עדכון 1 :-
02/05/2002	עדכון 2 :-

## 1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

## 1.9 באור סימני התשריט

א	קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
ב	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מתאר ג/ 668
ג	שטח צבוע כתום	מגורים א'
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ה	שטח צבוע חום וירוק לסירוגין	דרך גישה קיימת
ו	שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין	דרך גישה מוצעת
ז	קו צבוע ירוק ומספר ירוק בעיגול	גבול חלקה מקורי ומספרה
ח	קו צבוע ירוק ומספר ירוק באילפסה	גבול מגרש חדש ומספרו
ט	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
י	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י"א	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י"ב	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"ג	קו אדום עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 6671 מאושרת
י"ד	קווים אדומים באלכסון	דרך לביטול

## 10. 1 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
79.70%	1094	82.40%	1131	מגורים א'
20.30%	280	17.60%	243	דרכים
100%	1374	100%	1374	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התכנית :-

תכנית איחוד וחלוקה לחלקות בסכנין .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בגוש 19321 חלקות מס' 160-164 ו- 168  
267,158.  
ב- יצירת מגרש מס' 601 לבניית בית מגורים בגודל 1094 מ"ר .

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחל' דיור
מגורים א'	$1094 * 132\% = 1444$	10

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

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר\_ תשתיות , גנון 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 .

גובה בניה מקסימאלי		קו בנין			גודל מגרש		שם האיזור
מ' קומות	מ' קומות	אח'	צד'	קד'	מינימאלי מ"ר		שימושים עיקריים
בהתאם לתקנון מס' ג/ 9169 המאושר							מגורים א'
צפיפות נטו		אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי					
סה"כ/ד'	מס' יח"ד	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה
אחוזי הבניה בהתאם לאחוזים בתקנון מס' ג/ 9169							

\* 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

### 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 ברזב שלווה 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 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 אוריים 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

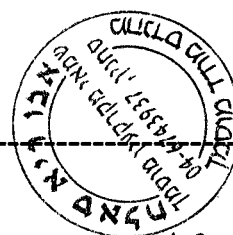
### 1. חלוקה :-

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 .

1.3 טבלת איחוד מס' 1

בעל הזכות בנכס+ת"ז + חתימה	שטח מ"ר	מס' חלקה	
		סופי	ארעי
	124		161
	111		162
	115		164
	210		168/1
	182		160/2
	236		163/1
	116		267/1
	1094	601	



## 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 פרט למקרקעי ישראל אשר יוחזרו ולא יופקעו .

## 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 .  
רישום התכנית בטאבו תהיה באחריות וע"ח היזמים ללא מנהל .

## 4. מבנים קיימים :-

הבניינים 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 הבניין 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 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 .

## 13. טבלת איזון

בעלים	שווי מצב קיים	אחוזים	שווי מצב מוצע	אחוזים	תשלומי איזון
בדארנה אחמד	\$ 204000	97.8	\$ 210000	97.70	\$ 215
מתרוכה	\$ 4500	2.20	\$ 5000	2.30	\$ 215
סה"כ	\$ 208500	100%	\$ 215000	100%	000

## 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 :- בדארנה אחמד ואחרים

יחם התכנית :- בדארנה אחמד

מגיש התכנית :- בדארנה אחמד

עורך התכנית :- גנאים פאלח

גנאים פאלח  
מפקח בניה על עשיית וסביבה  
מ.א. 34986  
טל. 06-743466 סכנין