

עדכון תוקף 14/05/03

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
ת"ד 7574
15-05-2003
תיק מס' 5195
ג' תשס"ג

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/לג/56/02/7574 לשינוי קווי בנין מערבי במגרש 200 לפי הקיים והמהווה שינוי לתכנית מס' ג/7574 המאושרת .

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי של סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19290	///	101,102,130

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 1550 מ"ר (לפי מודד מוסמך) .

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- אבו סאלח עבדאללה ת"ז 2079110 - סכנין מיקוד 20173
פלפון 054360321
יחום התכנית :- אבו סאלח עבדאללה ת"ז 2079110 - סכנין מיקוד 20173
פלפון 054360321
מגיש התכנית :- אבו סאלח עבדאללה ת"ז 2079110 - סכנין מיקוד 20173
פלפון 054360321
עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386
פלפון 066741423 פקס 066743466

1

הועדה המקומית-לב הגליל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 56/02/7574/ג
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.5.03 לאשר את התכנית
מנהלס תועדה

56/02/7574/ג
חודעה על אישור תכנית מס' 5195
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2814
מיום 19.6.03

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 7574 המאושרת. 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 1:250 - מסמך מחייב.

ג- נספח בינוי בק"מ 1:250 – מסמך מחייב -

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
14/09/2002	הכנה :-
15/11/02	עדכון 1 :-
16/02/03	עדכון 2 :-
14/05/2003	עדכון 3 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול מקוטע ועבה	גבול תכנית מתאר ג/ 668
ג	שטח צבוע סגול	שטח תעשייה ומלאכה זעירה
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ה	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ו	קו צבוע ירוק ומספר באילפסה	גבול מגרש ומספרו
ז	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ח	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
ט	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"א	קו דק שחור ומרוסק	קו בנין קיים
י"ב	קו דק אדום ומרוסק	קו בנין מוצע
י"ג	קו ורוד עבה ומרוסק	גבול תכנית ג/ 7574 מאושרת
י"ד	קו אדום עבה ומרוסק	גבול תכנית ג/ 9354 מאושרת
ט"ו	קו צבוע צהוב	גגון להריסה

1.9 טבלת שטחים -:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
65%	1005	65%	1005	תעשייה ומלאכה
35%	545	35%	545	דרכים
100%	1550	100%	1550	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית -:

שינוי קוון בנין מערבי במגרש 200 בהתאם לקיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית -:

א- שינוי קוון בנין מערבי לאפס מ' .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים -:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחיד דיור
תעשייה ומלאכה	1005 מ"ר = $100\% * 1005$	///

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.

א- תעשייה ומלאכה זעירה :- תכליות בהתאם לתכנית מס' ג/ 7574 המאושרת .

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
תעשייה ומלאכה זעירה		500 מ"ר		5.0 מ	0- מטר	5.0 מ'	בהתאם לתכליות בתכנית ג/ 7574
אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי							
				צפיפות נטו		מס' יח"ד	
מעל למפלס כניסה		מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים בקומות	שטחי שירות בקומות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' יח' דיור/ מגרש
סה"כ/ד'							
בהתאם לתכליות מאושרות בתכנית ג/ 7574							

* 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 ברוחב שלושה מ' לפחות .

3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסוימים 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 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 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 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 ובאזור הבניה ישנם קורי מתח עליון/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 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 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 לתשריט איחוד וחלוקה מאושר מס' ת- 31/97

1- טבלת חלוקה וחתימת שותפים מאושרת

חלקות מס'	שטח ד'	שם מען	חתימה + ת"ז		
				סופי	ארעי
101/1	0.830				
101/2	0.114				
101/3	0.276	דרך			
101/4	0.041	דרך			
101	1.261				
102/1	0.175				
102/2	0.612				
102	0.787				
103/1	0.749				
103/2	0.408	דרך			
103	1.157				

2- טבלת איחוד וחתימת שותפים

חלקות מס'	שטח ד'	שם מען	ת"ז+ חתימה
ארעי	סופי		
101/1		0.830	
102/1		0.175	
	200	1.005	
103/1		0.749	
101/2		0.114	
102/2		0.612	
	201	1.475	

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 :-

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 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 לביו,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 :-

קבלת היתרי 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 :- אבו סאלח עבדאללה

יוזם התכנית :- אבו סאלח עבדאללה

מגיש התכנית :- אבו סאלח עבדאללה

עורך התכנית :- גנאים פאלח

מפקח ציבורי
מ"ר גנאים פאלח
טל. 06-743466
סמל 14786
המנהל
המנהל
המנהל