

הערה: תיקן

2002-07-01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב-הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: - עיריית סכנין

17-07-2002

הועדה המקומית-לב הגליל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
16/02/9169/ע/ע מס' הפקדת תכנית מס' 5100
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.7.02 להפקיד את התכנית
מחנכס הועדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/לג/ 16/02/9169 שינוי מספר ג/ 9169 מאושרת
מטרת התכנית ומקום: הקטנת קוי בנין לפי הקיים.

1.2 מקום התוכנית:

מרכז סכנין X = 177350.00

Y = 252650.00

נ.צ. מרכזי		מזרח:	
צפון:			
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
19280	-----	30,77	

1.3 שטח התוכנית:

880.0 מ"ר

השטח חושב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: שאהין חמד ואחרים ת"ז 052495926-סכנין-20173 טל-04-6744471

יזם התוכנית: שאהין חמד ת"ז 052495926-סכנין-20173 טל-04-6744471

מגיש התוכנית: שאהין חמד ת"ז 052495926-סכנין-20173 טל-04-6744471

עורך התוכנית: אינג' פואד חלאילה- סכנין-20173 ת.ד. 4269-טל-04-6742692

הועדה המקומית-לב הגליל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
16/02/9169/ע/ע מס' אישור תכנית מס' 5100
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.12.02 לאשר את התכנית
מחנכס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 5157
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 1452
מיום 2.10.02

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מבחן מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 9169 מאושרת.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20,02,2002	הכנה
2002-06-01	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:

- קו כחול רצוף ----- גבול התכנית
- קו כחול מקוטע ----- גבול תכנית ג/ 668 מאושרת
- צבע כתום ----- מגורים א'
- שטח חום בהיר ----- דרך רשומה או מאושרת
- קו שחור ומשונן ----- גבול גוש
- קו ירוק דק ----- גבול חלקה
- קו ירוק דק ומ' בתוך אליפסה ----- גבול ומ' מגרש 30/2/1
- קו שחור דק ----- קו בנין קיים
- קו אדום דק ומקוטע ----- קו בנין מוצע
- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
- ספרות ברבעים הצדדיים של העגול ----- קו בנין
- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך
- קו צהוב עבה ----- מבנה להריסה
- קו ירוק דק ומקוטע ועליו קו ביטול ----- זכות מעבר לביטול

1.10 טבלת שטחים:

יעד		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים
מגורים א'	745.0	84.66%	745.0	84.66%	
דרך מאושרת	135.0	15.34%	135.0	15.34%	
סה"כ	880.0	100.0%	880.0	100.0%	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:
נתינת לגיטימציה לבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הקטנת קוי בנין לפי הקיים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים א'	745.0	7

פרק 3 - הוראות התוכנית

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 בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אין שינוי מתכליות ושימושים של תכנית ג/ 9169 הקובעת בתחום זה.

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)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי	אין שיווי מהוראות תכנית ג/9169.													
				מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מסי יחיד למגרש מינימלי	במטרים	קומות	מס'	סה"כ	לכסוי הקרע (תכניות)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי
מגורים אי	בדולאים 9169/א																

** תווך העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור 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 הקצוץ ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק

ח'ורשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מנהל מקרקעי ישראל:
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם
בסעיף 188 {ב} לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל

2. חלוקת משנה:
הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית חלוקה לחלקה

3. תנאים לביצוע התכנית :
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות
דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשיות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

5. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובנייה { התקנת מקומות חניה
תשמ"ג 1983 }, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת
מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראו הג"א :
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם
לתקנות ההתגוננות האזרחית .

7. כיבוי אש:
קבלץ התחייבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה
תנאי להוצאת היתר בנייה.

8. בנינים קיימים :
בנינים קיימים יאושרו לפי הנסיגות הקיימות { במקרה של נסיגה פחות מ- 3 מ' }
בתנאי שלא תהיה חדירה למגרש שכן או שטח ציבורי או דרכים.

9. מבנים להריסה :
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר
משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

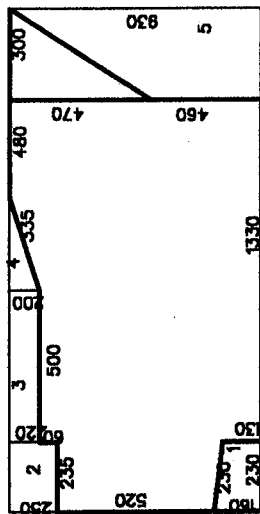
יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

ד"ר ח' לאילה פואד
מנהל כנין וכבישים
מ.ר. 38496
סח' סלפקס. 04-6742692

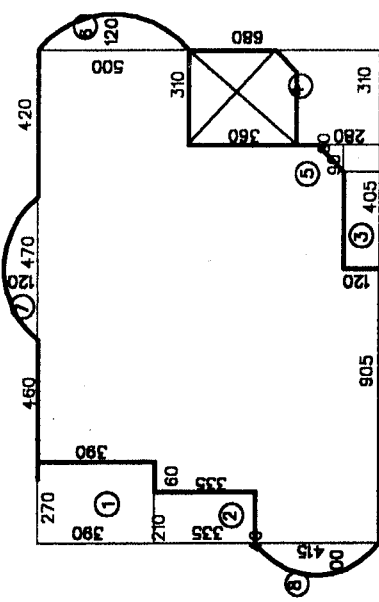
אינג' חילאל פואה
מהנדס בנין וכבישים
מ.ר. 38496
סמולן סלפוס. 04-6742692



חישוב שטח בנין דרום קיים
שטח מסגרת $18.60 \times 9.3 = 173$ מ"ר
הודות
1. $1.1 + 1.6 \times 2 / 2.3 = 3.3$ מ"ר
2. $2.5 \times 2.35 = 5.9$ מ"ר
3. $2.0 \times 5.0 = 10.0$ מ"ר
4. $3.0 \times 0.8 \times 2 / 1.2 = 4.0$ מ"ר
5. $4.6 \times 2 / 3 + 9.3 = 21$ מ"ר
סה"כ $42 = 173 - 131$ מ"ר
שטח דירה נטו $173 - 42 = 131$ מ"ר

מקומות תצויה
בנין צפוני 2-3 = 8 מקומות
בנין דרום 2 מקומות
סה"כ 8 מקומות
סיכום
שטח מגרש 720 מ"ר
מותר $720 \times 42 = 302$ מ"ר
שטח קיים $131 + 182 = 293$ מ"ר
שטח קיים במחיצות 2
שטח קיים $440.5 = 18 + 42$ מ"ר

חישוב שטחים קנ"מ 1:250
בנין שארית חמד
גוש 19280 חלקה 30



חישוב שטח מסגרת = $16.20 \times 12.80 = 204.00$ מ"ר
הודות
1. $2.7 \times 11.0 = 29.7$ מ"ר
2. $3.35 \times 2.1 = 7.0$ מ"ר
3. $1.2 \times 4.05 = 5.0$ מ"ר
4. $3.1 \times 8.8 = 21.0$ מ"ר
5. $0.90 \times 0.90 \times 2 = 1.6$ מ"ר
סה"כ $7.0 = 204.00 - 197.0$ מ"ר
מסגרת
סה"כ $52.0 = 7.0 + 45.0$ מ"ר
חוספת מדפסות 6-7-8
6. $5.0 \times 0.86 = 4.3$ מ"ר
7. $1.2 \times 1.2 = 1.4$ מ"ר
8. $4.15 \times 0.88 = 3.7$ מ"ר
סה"כ $10.0 = 1.4 + 3.7 + 4.9$ מ"ר
סה"כ שטח דירה $162.0 = 130.0 + 32.0$ מ"ר