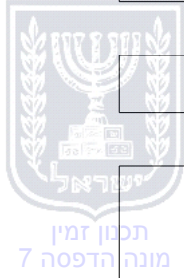


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0418335

הצעת דרך גישה לחלקה 20 ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה - סכנין



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה לצורך הסדרת דרך גישה מוטורית לחלקה 20 גוש 19319 ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת טבלאות איזון בחלקות אשר עוברת בהן דרך הגישה המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
הצעת דרך גישה לחלקה 20 ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה - סכנין

מספר התכנית 262-0418335

1.2 שטח התכנית 15.402 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

226940 קואורדינאטה X

752222 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

על דרך 805 בכניסה מערבית לעיר סחינין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19319	מוסדר	חלק	19-20, 22-25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2014	165	6896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12735 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12735
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/11/2004	688	5347	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12906 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12906
02/08/2001	3494	5008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12081 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12081
30/06/1998	4408	4659	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9354 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9354
23/11/1997	707	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9169 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9169
09/05/1996	3263	4407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2502 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2502
30/04/1992	2993	3999	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 668 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 668

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2. הוראות תכנית תממ/ 2 תחולנה על תכנית זו.	3052		10/05/1984
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מואנס ימין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	חוות דעת שמאי	14/08/2016	סאלח אבו ריא	14/08/2016	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון מצב יוצא	14/08/2016	סאלח אבו ריא	14/08/2016	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון מצב נכנס	14/08/2016	סאלח אבו ריא	14/08/2016	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		07/04/2016	מואנס ימין	07/04/2016	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מחייב בעניין נגישות מדרך 805	03/10/2017	איהאב פאהום	03/10/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		07/04/2016	מואנס ימין	07/04/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחינין	(1)		04-8798700	04-6743888	Lvhaglil@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : סחינין
מיקוד 30810
ת.ד. 80.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחינין	(1)		04-8798700	04-6743888	Lvhaglil@zahav.net.il

(1) כתובת : סחינין
מיקוד 30810
ת.ד. 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548210	02-5456054	pniot@land.gov.il
בעלים			אחרים	סחינין	סחינין		04-8798700	04-6743888	

(1) כתובת : מלון פלאזה ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293		סחינין	(1)		054-6390094	153-52-896821 0	moanes.y@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	סאלח אבו ריא	929		סחינין	(2)		04-6741948	04-6743937	s_aboria@net vision.net.il
מודד	מודד	עלאא גנאיים	1022		סחינין	(3)		04-6748147	04-6748147	alaagh479@g mail.com
	יועץ תחבורה	איהאב פאהום		ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	(4)	14	04-6552304	04-6560870	fahoum@kfa houm.co.il

(1) כתובת : סחינין

מיקוד 30810

ת.ד. 14581.

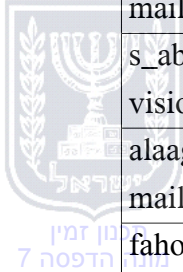
(2) כתובת : סכנין 30810

.30810

(3) כתובת : סחינין

מיקוד 30810 ת.ד. 1711.

(4) כתובת : ת.ד. 33717.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הצעת דרך גישה לחלקה 20 ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א' לדרך משולבת ברוחב 6 מ' אשר תישמש גישה לחלקה 20

איחוד וחלוקה ללא הסכמה לצורך איזון

העלאת אחוזי בניה מ 150% (144% עיקרי + 6% שירות) ל- 156% (150% עיקרי + 6% שירות) לצורך איזון



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		15.402	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	138	138
מגורים (מ"ר)	מ"ר	19,904	19,853
הערות: לפי ג/9169 (10 יח"ד לדונם) מצב מאושר : לפי ג/9169 (144% עיקרי + 6% שירות) מצב מוצע : 150% עיקרי + 6% שירות			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2 - 5
דרך משולבת	1
מגורים ב'	19, 20, 22 - 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך משולבת	1
להריסה	מגורים ב'	19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,580	10.26
מגורים א'	13,822	89.74
סה"כ	15,402	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,579.98	10.26
דרך משולבת	586.87	3.81
מגורים ב'	13,235.14	85.93
סה"כ	15,401.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 10% משטח המגרש בקומת הכניסה יותרו שימושים עבור מבני ציבור עד 20% משטח המגרש כגון מועדונים פרטיים וחברתיים וגני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה בקומת הכניסה יותרו שימושים עבור מסחר עד 20% משטח המגרש כגון חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי מוסכים פרטיים לחניית רכב או מכונה חקלאית
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	10	42	156	6%	150%	400	5624	19	מגורים ב'
(1) 3	3	3	3	4	15	10	42	156	6%	150%	400	1360	20	מגורים ב'
(1) 3	3	3	3	4	15	10	42	156	6%	150%	400	3503	22	מגורים ב'
(1) 3	3	3	3	4	15	10	42	156	6%	150%	400	555	23	מגורים ב'
(1) 3	3	3	3	4	15	10	42	156	6%	150%	400	1661	24	מגורים ב'
(1) 3	3	3	3	4	15	10	42	156	6%	150%	400	532	25	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

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.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	תיל חשוף או מצופה
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
--	1.00 מ'	י. ארון רשת	
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי

	חשמל	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
	ניהול מי נגר	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>23.3.2 - מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 23.3.4 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא / 38	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
	פסולת בניין	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
	פיתוח תשתית	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
	שרותי כבאות	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
	תשתיות	6.8
	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	

תשתיות	6.8
<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תחבורה :</p> <p>לא תהיה נגישות ישירה לדרך 805 מלבד המסומן בנספח התנועה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מבנים קיימים	6.9
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>4. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקלטים	6.10
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.13
<p>כל ההוראות הרלוונטיות של התוכניות המאושרות שלא שונו מכוח תוכנית זו, ממשיכות לחול על תוכנית זו</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ביצוע התכנית	7.
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



S. ABO RIA - Real Estate Appraiser Eng. & Licensed Surveyor Sacknin 20173 P.O.B 13226		אבו ריא סאלה – שמאי מקרקעין מוסמך מהנדס ומודד מוסמך סחינין ת.ד 13226 מיקוד 20173	
E_mail:	S_aboria@netvision.net.il	דואר אלקטרוני:	
Tel.	04-6741948 04-6743937	פקס	
Mobile:	0507-273519	נייד:	

תאריך 24.04.2016



תכנית מס' **262-0418335** איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הצעת דרך גישה לחלקה 20 גוש 19319 בעיר סחינין .

תכנית מפורטת מס' 262-0418335

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

אישורים



מתן תוקף
חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

הפקדה
חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם





1. שם התכנית : הצעת דרך גישה לחלקה 20 ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2. יוזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל .
3. עורך התכנית : אינג' מואניס ימין .
4. בעלי הקרקע : פרטיים.

5. רקע לתכנית :-

טבלת ההקצאה והאיזון זו נערכות לצורך איזון בכסף בין בעלי החלקות המשתתפות בדרך המשולבת המוצעת ואשר מסתיימת עם גבול חלקה 20 .

6 המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי האקוויוולנטיים והשקלי הנו יום 21.04.2016 .

7. מועד הביקור בנכס :-

ביקור במקרקעין נערך ביום 21.04.2016 על ידי השמאי אבו ריאי סאלח .

8. גושים וחלקות במסגרת האיזון

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
19319	מוסדר	חלק	19-20, 22-25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

9. מטרת חוות הדעת השמאית :

התכנית נערכה לצורך הסדרת דרך גישה מוטורית לחלקה 20 גוש 19319 ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת טבלאות איזון בחלקות אשר עוברת בהן דרך הגישה המוצעת.

10. מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון :-

סך מס' החלקות המשתתפות בתכנית האיזונים הנו 6 חלקות , סך השטח הנכלל בתכנית 15402 מ"ר , סך השטח הנכלל באיזון 587 מ"ר דרך משולבת מוצעת , סך השטח שאינו נכלל באיזון מגורים ב' בגודל 13235 מ"ר , דרך מאושרת 1580 מ"ר . חלקה 19 משועבדת בזכות מעבר ברוחב 2 מטר לאורך גבולה המערבי עד לפינת החלקה 20 המערבית , ובתחום זכות המעבר הקיימת ישנם תשתיות עירוניות . רוחב הדרך המוצעת 6 מטר עם קו בניין מזרחי 1 מטר ממזרח 0 מטר ממערב . ייתר שטחי החלקות הלא נכללות באיזון ייעברו הליך רישום מחדש .



**11. תיאור המקרקעין :-**

שטח הקרקע הנכלל בתכנית ממוקם בשכונה המערבית לעיר סכנין, גישה מכביש אזורי מס' 805.

12. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2014	165	6896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12735 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12735
09/05/1996	3263	4407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2502 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2502
30/04/1992	2993	3999	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 668 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 668
23/11/1997	707	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9169 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9169
30/06/1998	4408	4659	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9354 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9354
02/08/2001	3494	5008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12081 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12081
30/11/2004	688	5347	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12906 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12906

13. עקרונות גורמים ושיקולים :-

13.1 הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהעדר הסכמה :-

122. חלוקה שלא בהסכמה

חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל



ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

13.2 בחישוב השווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים :-

- א. ייעוד החלק הנכלל באיזון במצב קודם וחדש.
- ב. שווי קרקע בייעוד מגורים בתחום הגבלת הבנייה במצב קודם.
- ג. שווי דרך במצב יוצא, פיזור ירידת הערך לפי סעיף 197 במסגרת הליך איזון בין הבעלים.
- ד. שווי זיקת הנאה המשמשת דרך לא סטטוטורית עם תשתיות עירוניות.
- ה. מתן שווי 500 ₪ לקרקע בייעוד מגורים בתחום הגבלת הבנייה.
- ו. מתן מקדם לשימוש מלא בדרך המוצעת, ושימוש חלקי.
- ז. בשווי מצב יוצא נלקח אורך תוואי הדרך בשימוש לכל חלקה וחלקה.
- ח. מושאע, צורה, ייעוד, מיקום.
- ט. כל השטחים ביעודים ציבוריים במצב נכנס לא נכללו באיזון.
- י. מקדמי יחסיות לשווי היעוד היוצא.
- כ. מיקום החלקות ומגרשי התמורה, הצורה הגיאומטרית, הגודל, פינתיות, נגישות, טופוגרפיה, הבעלות, מתן מקדמים במסגרת המקדם המצטבר בטבלת האיזון.

13.3 שווי קרקע במצב קודם וחדש, שווי במונחי השוק מוכר מרצון לקונה מרצון, בהתאם לסקר שוק, כאשר עיקר מרכיב השווי הנו יחידת שטח לפי התנהגות שוק הנדל"ן בעיר סחינין.

14. הצהרה :-

הנני מצהיר, כי אין לי כל עניין אישי בנושא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית ומתוך אמונה, כי העובדות שהובאו בחוות הדעת הן אמת והמסקנות שקבעתי נכונות הן.

תאריך: 24.4.16

אבו רייא סאלח

שמאי מקרקעין מוסמך
מהנדס ומודד מוסמך





מהדורה 1 : מיום 24.04.2016 , להפקדה .

