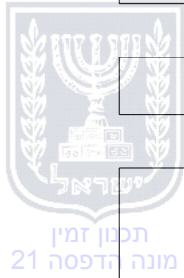


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0622399

ג/24229 הגדלת זכויות הבניה בסכנין



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/12/2018

להפקיד את התכנית

04/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות הבניה בסכנין גוש 19290 חלקי חלקה מס' 100 ליד כביש 805 מטרת התכנית הגדלת זכויות הבניה ומס' הקומות ותכנית הבניה במגרש ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, תוך הצגת פתרונות חנייה בתחום התכנית לשימושים המוצעים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

229175 קואורדינאטה X

751775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במזרח סכנין ליד כביש 805

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סחינין			

שכונה מזרח סכנין בצמוד לדרך 805

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19290	מוסדר	חלק		97, 100

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12735. הוראות תכנית ג/ 12735 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12735
06/07/2014	6553	6830	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19251 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 19251
21/03/2002	1729	5061	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7574 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7574
30/06/1998	4408	4659	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9354 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 9354



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה	13: 18 11/01/2019	מדין אבוסאלח	02/01/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 25 10/01/2019	פאלח גנאים	11/12/2018	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
	פרטי	סעדה גנטוס			סחינין	(1)		04-6744331	04-6744331	
	פרטי	יוסף מוקבל חלאילה			סחינין	(1)		04-6744331	04-6744331	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 3341.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעדה גנטוס			סחינין	(1)		04-6744331	04-6744331	
פרטי	יוסף מוקבל חלאילה			סחינין	(1)		04-6744331	04-6744331	

(1) כתובת: ת.ד 3341.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	יועץ תחבורה	מדין אבוסאלח	102243		סחינין	(2)		04-6740067	04-6740067	
	מודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(3)		04-6742124	04-6742124	alaagh479@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 2386.

(2) כתובת: ת.ד 9178.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(3) כתובת : ת.ד 1711.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הגדלת זכויות הבניה בסכנין .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת זכויות הבניה בסכנין

2- הגדלת מס' הקומות .

3- הגדלת תכסית הבניה

4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה .

5- הגדלת מס' יח"ד .

6- שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה זעירה למגורים מסחר ותעסוקה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

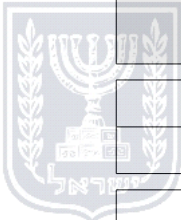
יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	101, 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ותעסוקה	1,250	47.89
תעשייה ומלאכה זעירה	1,360	52.11
סה"כ	2,610	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,611.33	100
סה"כ	2,611.33	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים בתא שטח 100 :-  ישמש לבניית חנויות ואולמות מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, מרפאות פרטיות וציבוריות, חניות, בתי דפוס, מחסנים, משרדים, מספרות ומכונים לקוסמטיקה, מעליות, חדרי מכונות, חדרי מזגנים וחשמל, קומות חניה, שירותים סינטריים לציבור, מעברים ומקומות שהיה בהם, מגורים ומחסנים לכל דירה וחניונים.</p> <p>שימושים בתא שטח 101 :-  ישמש לבניית חנויות ואולמות מסחר קמהונאי, אולמות תצוגה, חניות, מחסנים, משרדים, מספרות ומכונים לקוסמטיקה, מגורים ומחסנים לכל דירה וקומת חניה.</p>
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	3	3	1	5	23	4	51	101	0	0	13	88	1248	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	3	3	3	1	5	23	0	51	99	(1) 56	0	13	30	1248	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	3	3	3	1	5	23	0	51	106	0	0	13	(2) 93	1248	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	1	3	15	4	60	120	0	0	30	90	1360	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	1	3	15	0	60	120	50	0	25	45	1360	101	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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





הערה ברמת הטבלה:

- א- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות.
- ג- ניתן יהיה להמיר זכויות הבנייה ממסחר לתעסוקה ומתעסוקה למסחר באשור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות שימש למסחר, תעסוקה ומגורים.
- (2) כולל מרפאה.

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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 .</p> <p>הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 ( בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38 ) .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>4- אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>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 .</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 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 .</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מציר הקו 3 מ'</p>



6.4	חשמל
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'                       ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'                       ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד ( כא"מ) 2 מ'                       ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'                       ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'                       ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'                       ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'                       ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל                       י. ארון רשת 1 מ'                       יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל . בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / על עליון או 3 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>	<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>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 . הקצאות החנייה הנדרשות לשטחי המסחר והתעסוקה בתא שטח 100 יקבלו מענה גם מחוץ למגרש בתא שטח 101 .</p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק ( סעיפים 121, 122 ) . תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי הקבוע בטבלה 5 .</p>	<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>ניהול נגר עילי בתא שטח 101 :- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה , החדרה והעשרת מי תהום .</p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מי מרזבי הגגות ( במידה וקיימים ) יופנו לשטח המחלחל . יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים . בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד . תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה . הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה . גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה . יש להרוס המסומן להריסה לפני אשור התכנית .</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים : א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר . תוספות למבנים כאלו 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 הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

<b>6.13 היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.14</b>
כל השטחיים 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 .	

<b>7 ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
-----------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה	
---	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21