

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית

08-11-2013

נתקבל  
נצרת עילית

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19228

שם תוכנית: התאמת דרך מס' 2 למצב קיים בשטח  
והקטנת קווי בניה כפי שמסומן בתשריט מוצע

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19928 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13/11/13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון גלכס שגול, אדר' מ.מ. י"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 19928 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6751 מיום 05/02/14</p>	

**דברי הסבר לתוכנית****תוכנית מפורטת**

שינוי תוואי הדרך מאפשר ניצול יעיל יותר של המגרש, היות ותוואי הדרך הוזז לגבול המגרש ולא חוצה יותר את המגרש כפי שהיה מאושר.

והקטנת קווי בניה כפי שמסומן בתשריט מוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

התאמת דרך מס' 2 למצב קיים בשטח  
והקטנת קווי בניה כפי שמסומן בתשריט מוצע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

19228/ג

מספר התוכנית

1.099 דונם.

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

5

מספר מהדורה בשלב

24.10.2013

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי לב הגליל

228670 קואורדינטה X  
752450 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** סחנין

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות נפה

עכו יישוב  
סכנין

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

אלרויס שכונה  
--- רחוב  
--- מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19315	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	5,20,160
19271	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6671	• שינוי תכליות	תוכנית מפורטת זו מתייחסת להתאמת דרך מס' 2 למצב קיים בשטח והקטנת קווי בניה כפי שמסומן בתשריט מוצע	י.פ. 4291	16/3/1995
ג/9623	• שינוי תכליות	תוכנית מפורטת זו מתייחסת להתאמת דרך מס' 2 למצב קיים בשטח והקטנת קווי בניה כפי שמסומן בתשריט מוצע	י.פ. 4931	05/11/2000
ג/9169	• שינוי תכליות	תוכנית מפורטת זו מתייחסת להתאמת דרך מס' 2 למצב קיים בשטח והקטנת קווי בניה כפי שמסומן בתשריט מוצע	י.פ. 4590	23/11/1997
ג/12906	• שינוי תכליות	תוכנית מפורטת זו מתייחסת להתאמת דרך מס' 2 למצב קיים בשטח והקטנת קווי בניה כפי שמסומן בתשריט מוצע	י.פ. 5347	30/11/2004

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אבו סאלח עלי	18.12.2010	0	15	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אבו סאלח עלי	18.12.2010	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	עיריית סכנין	---	---	---	---	סכנין	04-6743737	---	04-6743737	---	19315-5

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית סכנין	---	---	---	---	סכנין	04-6743737	---	04-6743737	---

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטיים			---	---	סכנין	---	---	---	---

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדירכל	5479238	36951	---	---	סכנין		0528511351		<a href="mailto:Aied_1@walla.com">Aied_1@walla.com</a>
מודר	מהנדס גיאודטי	2829192	950	---	---	סכנין		0522477193		<a href="mailto:madian@017.net.il">madian@017.net.il</a>

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	בהתאם למגורים א בתוכניות המאושרות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי תואי דרך לשם התאמתו למצב הקיים בפועל, ושינוי בהוראות וזכויות הבניה על מנת לאפשר הסדרת מבנה קיים ותוספות עתידיות מעליו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי תואי דרך לשם התאמתו למצב הקיים בפועל, ושינוי בהוראות וזכויות הבניה על מנת לאפשר הסדרת מבנה קיים ותוספות עתידיות מעליו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.099 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	949 מ"ר		-138	1087 מ"ר	מ"ר	מגורים
	אין שינוי		אין שינוי	10 יח"ד/דונם	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				05-1	מגורים ב'
				100	דרך קיימת
				201,202	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
68.50	753.00	מגורים ב'		68.70	755.00	מגורים א
19.30	213.00	דרך קיימת		19.30	213.00	דרך קיימת
12.40	133	דרך משולבת		12.00	131.00	דרך משולבת
100	1099.00	סה"כ		100	1099.00	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים ב'**  
**4.1.1 שימושים**  
 בהתאם למגורים א " בתוכנית ג/9169, ג/12906 מאושרות.

**4.1.2 הוראות**  
 1 הקטנת קווי בניה כפי שמסומן בתשריט מוצע בתנאי שלא מהווים מטרד.

**4.2 דרך מאושרת**  
**4.2.1 שימושים**

א. באיזור זה יותרו תכנון ופיתוח דרכים לתנועת עלי רכב על פי התקן והוראות לתכנון ובנייה התשכ"ו ו תשמ"ג.

ב. יותרו שימושים למעבר תשתיות מים וביוב, חשמל ותקשורת, תאורת רחוב ושילוט.

**4.2.2 הוראות**  
 א. התאמת דרך מס' 2 למצב קיים בשטח בתנאי שלא מהווים מטרד.

**4.3 דרך משולבת**  
**4.3.1 שימושים**

א. מיועד לתנועה משולבת של כלי רכב והולכי רכל.

ב. יותרו שימושים למעבר תשתיות מים וביוב, חשמל ותקשורת, תאורת רחוב ושילוט.

**4.3.2 הוראות**

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
<b>כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע</b>				1	3	15	42%	10	4	150%	1129.50	45.18	135.54	135.54	813.24	400	05-1	מגורים ב'

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות בניה לא ישונו.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

**6.2 ביוב**

תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, תנאי למתן היתר בניה חיבור למערכת הביוב.

**6.3 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור 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 במבנה המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבנה ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף.
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד.
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה.
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד(כ"אמ).
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.0 מ'		קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו.
	0.50 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך.
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה.
		כבלי חשמל מתח עליון.
		בתיאום עם חברת חשמל
	1.0 מ'	ארון רשת.
	3.0 מ'	שנאי על עמוד.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתה של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבנה תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה ולפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלה לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של העמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתן 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 תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

( לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

## 6.5 פינויים

סידורי סילוק ופינויי 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 הזים לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6.6 חלוקה

א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו היא הסדרת איחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 121,122 לחוק.

## 6.7 רישום

א. רישום בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

## 6.8 הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

## 6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.10 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.

## 6.11 הוראות בנושא עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.13 הוראות בניה למקלטים**

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

**6.14 נגר עילי**

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.  
מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.  
יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט באזורים מחלחלים.  
בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיועדים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.  
השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.  
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. (נוסח בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 23.3.2)

**6.15 הריסת מבנים**

- א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.

**6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

- היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם ל ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיימים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
  - ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413, בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 24.10.2013	חתימה:	שם: עיריית סכניו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			
תאריך: 24.10.2013	חתימה:	שם: אבו סאלח עלי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אבו סאלח עלי מס רשיון זכ"ס	תאגיד:	
תאריך: 24.10.2013	חתימה:	שם: עיריית סכניו	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 24.10.2013	חתימה:	שם: פרטיים.	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	אבו ס' 8' מוחמד	תאגיד:	