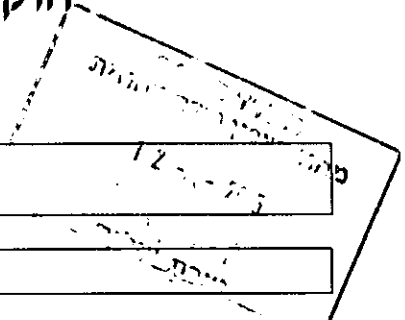


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2000305... 1-7



| |
|--|
| הוראות התוכנית |
| תוכנית מס': ג/21477 |
| שם תוכנית: הגדלת אחוזי בנייה ומס' יח"ד ומס' קומות |

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: לב הגליל
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' _____ הועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום _____ 25.11.15 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div> | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה ג/21477, השייכת לחלקה 133, גוש 19290 בסח'נין. התכנית נערכה על מנת לשנות הוראות וזכויות בנייה למתן לגיטימציה למבנה קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

הגדלת אחוזי בנייה ומס' יח"ד ומס' קומות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

21477/ג

מספר התוכנית

1496 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

20/4/15 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

• לי"ר

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

| | |
|--------|--------------|
| 229300 | קואורדינטה X |
| 752125 | קואורדינטה Y |

1.5.2 תיאור מקום חלקה 133 גוש 19290, בסח'נין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עירית סח'נין

| | |
|-----------------|----------------------|
| חלק מתחום הרשות | התייחסות לתחום הרשות |
| עכו | נפה |

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב סח'נין

שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19290 | מוסדר | חלק מהגוש | 133 | 136 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 16/3/1995 | 4291 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6671 ממשיכות לחול | שינוי | ג/6671 |
| 7/11/13 | 6689 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6671 ממשיכות לחול | שינוי | ג/12735 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | ועדה מחוזית | זבידאת נאדר ח'ליל | 7/7/2014 | - | 16 | - | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | זבידאת נאדר ח'ליל | 7/7/2014 | 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 המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|------|------------|-------|-------------------------------|-----------|--------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש/ חלקה(ים) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | 0522723676 | | סחינין 30810 מיקוד ת.ד. | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 026386623 | חלאילה סאמר | |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------|------------|-------|-------------------------------|-----------|--------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|--|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| לי"ר | לי"ר | 0522723676 | | סחינין 30810 מיקוד ת.ד. | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 026386623 | חלאילה סאמר | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|-----------------|-------|-------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|----------------|--------------|---------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| לי"ר | לי"ר | 0522723676 6 | | סחינין 30810 מיקוד ת.ד. | לי"ר | לי"ר | 026386623 | 026386623 | חלאילה סאמר | | • בעלים |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|-----------|--------------------------|-------------|-----------|-----------------------|--------------|---------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| Eng_zbidat@yahoo.com | 04-6749864 | 050-4070718 | 04-6749864 | סחינין 30810 מיקוד ת.ד. 428 | לי"ר | לי"ר | 115645 | 025827783 | זבידאת נאדר ח' ליל | | עורך ראשי |
| Sh495_@walla.com | - | 050-7283274 | | סחינין 30810 מיקוד ת.ד. | לי"ר | לי"ר | 1023 | | שלאטטה מאמון | | מו"ד מוסמך |

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 |
|------|------------|
| | |
| | |

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 בהוראות חכיות בנייה בחלקה 133 בגוש 19290 ביעוד מגורים בסכנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה מ 150% ל 346%
2. הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-7 קומות
3. הגדלת מס' יח"ד ל-18 במקום 10.
4. הגדלת גובה מבנה מ-15מ' ל-22מ'
5. הגדלת תכסית ל-50% במקום 42%
6. קומת מרתף משמשת לחנייה
7. קומת קרקע מסחר עם זכויות בנייה של 500מ"ר
8. קומות א+ב+ג+ד כוללות 16 יח"ד (4יח"ד כל קומה)
9. קומה ה כוללת 2 יח"ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.496 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|------------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| 199% בסה"כ | | 2071 | 979+ | 1092 | מ"ר | מגורים שטח עיקרי |
| | | 18 | 8+ | 10 | מס' יח"ד | |
| 42% בסה"כ | | 436 | 0 | 436 | מ"ר | מסחר |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-----|---------|-----------|
| | ל"ר | A | מגורים ב' |
| | ל"ר | B | דרך |
| | ל"ר | C | דרך גישה |

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 | מ"ר | יעוד |
| 69.7 | 1043 | 1043 | מגורים א' * (* יעוד שלא לפי מבא"ת) |
| 26.4 | 395 | 395 | דרך |
| 3.9 | 58 | 58 | דרך גישה |
| 100 | 1496 | 1496 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 שם ייעוד: מסחר ומגורים | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| שימושים | 4.1.1 |
| א. בתי קפה ומסעדות | |
| ב. חנויות ומרכולים | |
| ג. משרדים | |
| ד. מגורים | |
| ה. חניות | |
| ו. | |
| ז. | |
| ח. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| א. קווי בנין | קווי בניה יהיו כפי שמסומן בתשריט. |
| ב. אחוזי בניה | הגדלת אחוזי הבניה ל- 346%. |
| ג. מס' הקומות | הגדלת מס' הקומות ל-7 |
| ד. תכסית הבניה | הגדלת תכסית הבניה ל- 50%. |
| ה. מס" יח"ד | הגדלת מס יח"ד ל 18 יח"ד |
| ו. גובה מבנה | הגדלת גובה מבנה ל 22 מ" |

| 4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת | |
|---|-------|
| שימושים | 4.2.1 |
| א. ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. במדרכות יותרו מתקני צל ספסלים ופיתוח נופי. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית. | |
| ב. | |
| ג. | |
| הוראות | 4.2.2 |
| א. | |
| ב. | |
| ג. | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות לדונם (סה"כ נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד | |
|-------|-----------------|-------------|----------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|-----------|------|-------|------------------------------|------------|-----|--------|
| | צידו- ימני | צידו- שמאלי | מתחת לקונסולות | מעל לקונסולות | | | | | | | מתחת לקונסולות | שטחי בניה | שרות | עיקרי | | | | שרות |
| 3 | 3 | 3 | 1 | 6 | 22 | 50% | 18 | 18 | 297.6% | 3099 | 48% | | | 50.6% | 199% | 1043 | A | מגורים |
| | | | | | | | | | 48.3% | 502 | | | | 6.3% | 42% | | | מסחר |

* גובה המבנה ימדד מפני קרקע הטבעית או החפירה, הנמדד בין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 * הועדה המקומית רשאת העברת זכויות בניה ממעל לקונסולות אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

6. הוראות נוספות**6.1. תשתיות****מ"ס:**

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב"ב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ב"ב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. 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 ו/או 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.

6.3. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי 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.

| |
|--|
| 6.4. הריסת מבנים, גדרות, קירות |
| א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. |
| 6.5. היטל השבחה |
| היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |
| 6.6. 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. |
| 6.7. הוראות הג"א |
| לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. |
| 6.8. כיבוי אש |
| קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה. |

6.9 יזוק מבנים בפני רעידת אדמה :

- 1- היתר לתספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים :
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה .
- על בקשה להיתר כאמור יחלו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008

7. ביצוע התוכנית

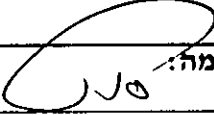
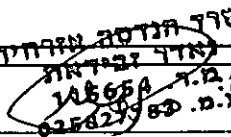

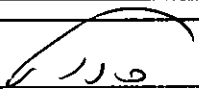
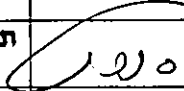
7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-------------------|---|--------------------------|--------------------|
| תאריך: 20/4/15 | חתימה:  | שם: חלאילה סאמר | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד/שם רשות מקומית: | |
| תאריך: 20/4/15 | חתימה:  מש"ר הנדסה עזרחית אדר זבידאת 145654 ע.מ. 825827 | שם: זבידאת נאדר ח'ליל | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: 20/4/15 | חתימה:  | שם: חלאילה סאמר | יזם בפועל |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: 20/4/15 | חתימה:  | שם: חלאילה סאמר | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: 20/4/15 | חתימה:  | שם: חלאילה סאמר | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |