

2000318413-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנית מס' 262-0233643

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה 63 - סכנין

מחוז **צפון**
מרחב תכנון מקומי **לב הגליל**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 262-0233643

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16/09/15 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

262-

הודעה על אישור תכנית מס' 262-0233643
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה לצורך הסדרת קווי בניין תכנוניים בחלקה 63 גוש 19413 העלאת אחוזי בניה מ- 150% ל- 180% והגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 56% בתא שטח 10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה 63 - סכנין

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

262-0233643

מספר התכנית

1.152 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

228275 קואורדינאטה X

752150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר סחינין, 200 מ' צפונה מכיכר מרכזית על דרך 805

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז העיר סחינין, 200 מ' צפונה מכיכר מרכזית על דרך 805

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19314	מוסדר	חלק	63	

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 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12735 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12735 ממשיכות לחול.	6689	1138	11/2013
668 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 668 ממשיכות לחול.	3999	2993	30/04/1992
7514 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7514 ממשיכות לחול.	4330	4707	27/08/1995
9169 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9169 ממשיכות לחול.	4590	707	23/11/1997
12906 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12906 ממשיכות לחול.	5347	688	30/11/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



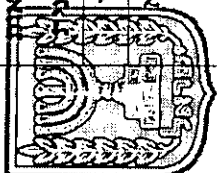
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

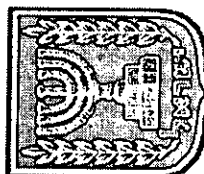
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מד"ן אבנ סאלח				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מד"ן אבנ סאלח			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/10/2015	מד"ן אבנ סאלח	ועדה מחוזית	11/10/2015	גליון: 1	לא



תקנון זמין
מונה הדפסה 5

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

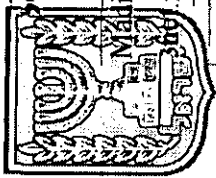


תקנון זמין
מונה הדפסה 5

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	מרעי חסן אבו סאלח			סחנין	(1)		050-6469584	04-6748008	Madian@013.net



תקנון זמין
מונה הדפסה 5

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סחנין 30810
ת.ד. 1673.

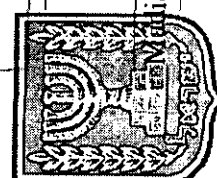
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרעי חסן אבו סאלח			סחנין	(1)		050-6469584	04-6748008	Madian@013.net

(1) כתובת: סחנין 30810
ת.ד. 1673.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרעי חסן אבו סאלח			סחנין	(1)		050-6469584	04-6748008	Madian@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

(1) כתובת: סחנין 30810
ת.ד. 1673.

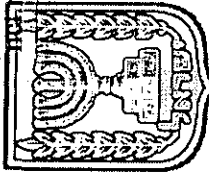
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מרעי חסן אבו סאלח	102243		סחנין	(1)		052-2477193	04-6748008	Madian@013.net

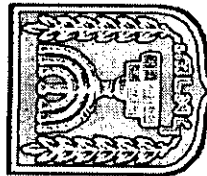
תכנית מס': 262-0233643 - שם התכנית: שינוי בהוראות זכויות הבניה בחלקה 63 - סכנין

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Madian@013 net	04-6748008	052-2477193		(1)	סחינין		950	מדין אבו סאלח	מורדד	מורדד מוסמך

(1) כתובת: סחינין 30810 ת.ד. 9178.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתו"ב מחוז הצפון - נצרת עילית
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתו"ב לב הגליל - סחינין

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. מונח הדפסה 5

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1. הסדרת קווי בנין תכנוניים בתאי שטח 10+11.

2. הגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 56% בתא שטח 10.

3. הגדלת אחוזי בניה בתא שטח 10 מ- 150% (132% עיקרי + 18% שירות) ל- 180% (160% עיקרי + 20% שירות)



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.152

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
צפיפות יח"ד לפי ג/12906	10			10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר לפי ג/9196) 132% עיקרי + 18% שירות) מצב מוצע : 132% עיקרי בתא שטח 11 , 160% עיקרי בתא שטח 10	1,452		+153	1,299	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	11, 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	168	14.58
מגורים א'	984	85.42
סה"כ	1,152	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	168.32	14.64
מגורים ב'	981.13	85.36
סה"כ	1,149.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, זנים ושטחי חניה חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי
4.1.2	הוראות א בינוי /או פיתוח בתא שטח 10, חלק מקומת העמודים תחושב כשטח שירות ותישמש לחניה, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות א בינוי /או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



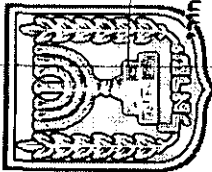
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



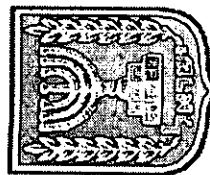
תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעור	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר יח"ד צמיפות לדיוגם	גובה מבנה- מעל הקוביטה (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (שטח)	מספר יח"ד	מספר יח"ד צמיפות לדיוגם	גובה מבנה- מעל הקוביטה (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
										מספר קומות	מספר יח"ד							
		גודל מגרש כולל	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד
מגורים ב'	10	545	20%	(1) 180	5	10	(2) 15	4	(3)	4	4	56	(1) 180	5	10	(2) 15	4	(3)
מגורים ב'	11	439	132%	(4) 150	5	10	(2) 15	4	(3)	4	50	(4) 150	5	10	(2) 15	4	(3)	

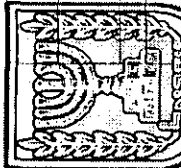


תכנון זמין
מגוה הדפסה 5



תכנון זמין
מגוה הדפסה 5

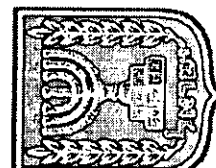
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (3)		
	(3)		
		10	מגורים ב'
		11	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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה בכל המפלסים לא יעלו על סה"כ אחוזי הבנייה המותרים
- (2) גובה מבנה נמדד ממני קרקע טבעית או החפירה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (3) לפי תשריט.
- (4) ועדה מקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה בכל המפלסים לא יעלו על סה"כ אחוזי הבנייה המותרים


 תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות



6.1 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2 חשמל

תכנון זמין
הדפסה 5

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים; והאזנה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנהקוב 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

6.2	חשמל
	<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 חשמל 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>
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית בניה 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>
6.5	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>
6.7	תשתיות
	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח'</p>



תכנון זמין

מונה הדפסה 5



תכנון זמין

מונה הדפסה 5



תכנון זמין

מונה הדפסה 5

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

5	שנים מיום אישורה
----------	-------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5