

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0274142

שינוי בהוראות, זכויות ומגבלות הבניה במגרש מגורים-גלג/83/14/12906



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 262-0274142
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ב-23/7/15 להאשר את התכנית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מנהל המחוז
מנהל המועצה
מנהל המועצה
מנהל המועצה

הודעה על אישור תכנית מס' 262-0274142
מס' 7133
26.10.15

הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 262-0274142
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ב-23/7/15 לאשר את התכנית
מנהל המחוז
מנהל המועצה המקומית

הד"ר פיתח
מנהל המחוז
ועדה מרחבית לב הגליל



דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לקביעת גודל מגרש מינימאלי במגרש 64/2 הנוצר כתוצאה מתשריט חלוקה מאושר בחלקה מס' 64 גוש 19315 יחד עם שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט והגדלת אחוזי הבניה עד 20% בהתאם לתיקון החוק 101 סעיף 62א(א)16.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי בהוראות, זכויות ומגבלות הבניה במגרש מגורים-
גלג/83/14/12906

מספר התכנית 262-0274142

1.2 שטח התכנית 0.273 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי לב הגליל

228950 קואורדינאטה X

752350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום : בשכונה צפונית בסכנין מצפון לדרך מס' 30, שכונת אלרויס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית בסכנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19315	מוסדר	חלק		64

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
16/03/1995	2575	4291	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6671 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6671
23/11/1997	707	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9169 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9169
30/11/2004	688	5347	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12906 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12906

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פאלח גנאים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			פאלח גנאים			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	15/02/2015	פאלח גנאים		15/02/2015	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/02/2015	פאלח גנאים	ועדה מקומית	15/02/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

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	שאדי חיאדרי			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9656.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאדי חיאדרי			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת: ת.ד. 9656.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שאדי חיאדרי ואחרים			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת: ת.ד. 9656.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים		משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין	17	04-6743466		gfaleh@gmail.com
	מוודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת: ת.ד. 1711.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי גודל מגרש מינימאלי ושינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי גודל מגרש מינימאלי ל- 208 מ"ר במקום 400 מ"ר.
- 2- שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- 3- הגדלת אחוזי הבניה 20% משטח המגרש.
- 4- הגדלת תכסית הבניה ל- 52% במקום 42%.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.273
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יחיד	מגורים (יחיד)
	341.12		+41.6	299.52	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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	200
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	200
להריסה	מגורים ב'	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	65	23.81
מגורים א'	208	76.19
סה"כ	273	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	67.82	25.01
מגורים ב'	203.33	74.99
סה"כ	271.15	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים מאושרים בתכנית ג/12906 ו- ג/9169.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר לכלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק. תאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (1)	אחורי (1)	צידני- שמאלי (1)	צידני- ימני (1)	מעל הכניסה הקובעת 4	15	10	2	52	170	0%	0%	6%	164%	203	100	מגורים ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

2- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

3- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:-</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23.06.2008)</p> <p>ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.3	ביוב
<p>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>	
6.4	ניקוז
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
6.5	חשמל
<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> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור,</p>	

6.5	חשמל
בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-	
<p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ' מ' 3</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ' מ' 2</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' מ' 5.0</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ' 2</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' מ' 20.0</p> <p>ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' מ' 35.00</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' 0.5</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מ' 3.0</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מ' 1</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מ' 3</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וזו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכלל 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>	



6.6	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

6.7	פסולת בניין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 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.</p>	

פיקוד העורף	6.8
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
שרותי כבאות	6.9
קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
היטל השבחה	6.10
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.11
כל השטחים 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.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.12
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. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.	
הריסות ופינויים	6.13
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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
ניהול מי נגר	6.14
יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.	

7. ביצוע התכנית

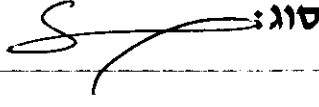
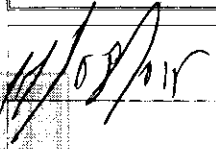
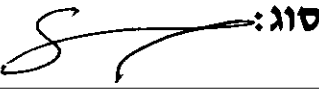
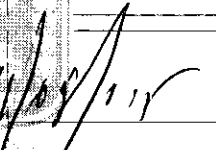
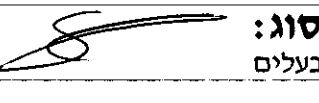
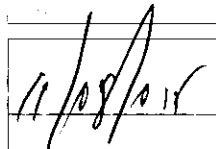
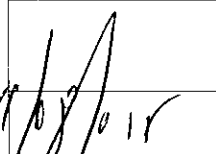
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע הינו מידי .



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שאדי חיאדרי שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 11/8/15 חתימה: 
יזם	שם: שאדי חיאדרי שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 11/8/15 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: שאדי חיאדרי ואחרים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים 	תאריך: 11/8/15 חתימה: 
עורך התכנית	שם: פאלח גנאים שם ומספר תאגיד: משרד פרטי להנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 11/8/15 

התאגדות מגורים
מחלקת הנדסה
מס' ת.מ.ד. 3406
סכנין טל. 04-6743406

