

2000347999-1

תכנית מס': 262-0294819 - שם התכנית: הגדלת אחוזי בניה ומס' יח' דיוח ושינוי בקווי בניה ותכנית קרקע-סח'נין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 262-0294819-2  
התקבל  
הגדלת אחוזי בניה ומס' יח' דיוח ושינוי בקווי בניה ותכנית קרקע-סח'נין  
תוכנית מס'  
מס' תשריט גרסה  
מס' תקנון גרסה  
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מינהל התכנון  
חוק התכנון והבניה תשל"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 262-0294819  
הועדה והמחוז יחד לתת נדו ולצד החליטה  
ביום 09/11/15 לאשר את התכנית  
 והתכנית לא תכליקנה טענת אישור שר  
 התכנית נקבעה תענתה אישור שר  
מינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה ומחוזית

262-0294819  
הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת להגדלת אחוזי בניה ומס' יח' דיור ושינוי בקווי בניין ותכנית קרקע בסחינין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

הגדלת אחוזי בניה ומס' יח' דיור ושינוי בקווי בניה ותכנית קרקע-סח'נין

262-0294819

0.192 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

229585 קואורדינאטה X

752095 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלבלאנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21130	מוסדר	חלק	154	

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 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12049	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12049 ממשיכות לחול.	5304	3106	10/06/2004



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

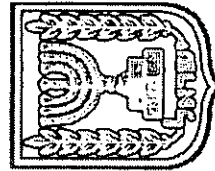


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	גליון	תאריך יצירה	עורך המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				עבד אלמועטי אבו יונס							הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			עבד אלמועטי אבו יונס			תשריט מצב מוצע גליון: 1	1	14/04/2015		תדפיס תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:250		31/01/2015	עבד אלמועטי אבו יונס							מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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

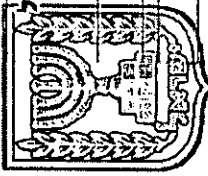


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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	מחמוד אבו ריא			סחי'ן	(1)		04-6741195	04-6741195	



הערה למגיש התכנית:

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

(1) כתובת: ת.ד. 13283.

מונה הדפסה 7

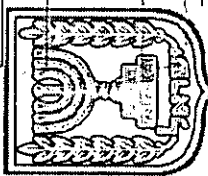
### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד אבו ריא			סחי'ן	(1)		04-6741195	04-6741195	

(1) כתובת: ת.ד. 13283.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמוד אבו ריא			סחי'ן	(1)		04-6741195	04-6741195	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

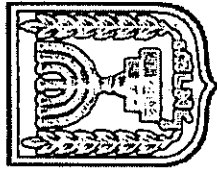
(1) כתובת: ת.ד. 13283.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

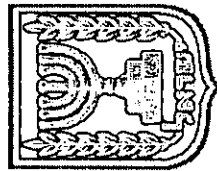
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתדס	עורך ראשי	עבד אלמועטי אבו יונס	113319	אבו יונס עבד אלמועטי	סחי'ן	סחי'ן (1)	ב 7	04-6746039	04-6746039	abed.eng@mail.com
מודד	מודד	מרוואן גנאים	979		סחי'ן	(2)		04-6742313	04-6742313	mrwang@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2656.

(2) כתובת: ת.ד. 2696.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**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.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות וזכויות בנייה- סחינין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת אחוזי בניה מ 153% ל 240%.

2. הגדלת מס' יח' דיור מיחידה אחת ל 2 יחידות.

3. שינוי בקווי בניה בהתאם למסומן בתשריט, תותר הקמת פרגולה בנסיגה צדדית אפס בהסכמת שכן.

4. שינוי בתכנית קרקע, מ 50% בק. קרקע ו 40% בשאר הקומות ל 50% בכל הקומות...



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.192



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	389.76		+134.4	255.36	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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	192	100
סה"כ	192	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	192.56	100
סה"כ	192.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
	<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
		בתי מגורים בלבד
	<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	חניה תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החוק, ותנאי טופס 4 יהיה ביצוע תכנון זמין מונה הדפסה 7 החניות בפועל.
	<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b> קווי בניה יהיו כפי שמסומן בתשריט. תותר הקמת פרגולה בקו אפס צדדי בהסכמת שכן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מנוש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)				שטחי בניה (מ"ר)	גודל מנוש (מ"ר)				
0	(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 50	20%	23	17%	180%	192	1
(4) תבלין זמין	(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 50	20%	23	17%	180%	192	1

מונה הדפסה 7

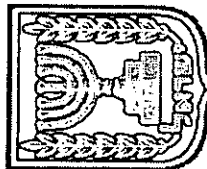
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מתקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה 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) בכל הקומות.
- (2) תשמש למגורים בלבד.
- (3) תשמש לשטחי שירות בלבד.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**



תכנית זמין  
מונה הדפסה 7



תכנית זמין  
מונה הדפסה 7



תכנית זמין  
מונה הדפסה 7

6.1	<b>עתיקות</b>																				
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.																				
6.2	<b>חניה</b>																				
	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.																				
6.3	<b>חשמל</b>																				
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבוריים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ! תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכלונה.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף 3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד 2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ! תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																				
קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף 3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד 2.0 מ'																				
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ! תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																				
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'																				
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																				
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																					
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																					
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																					
ארון רשת 1 מ'																					
שנאי על עמוד 3 מ'																					

<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח: על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
<p>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> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p>	
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכניתאלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתרבניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p>	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.9 מבנים קיימים</b></p>	
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטמציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

6.9	<b>מבנים קיימים</b>
	א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית. ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

6.10	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	תאריך: 25.11.15 חתימה: אלקו כ"י א ~ מא 2	סוג: מחמוד אבו ריא	שם: שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 25.11.15 חתימה: אלקו כ"י א ~ מא 2	סוג: מחמוד אבו ריא	שם: שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: 25.11.15 חתימה: אלקו כ"י א ~ מא 2	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 25.11.15 חתימה: אלקו כ"י א ~ מא 2	סוג: עורך ראשי	שם: שם ומספר תאגיד: עבד אלמועטי אבו יונס אבו יונס עבד אלמועטי	עורך התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7