

2000316965-7

תכנית מס': 262-0230714 - שם התכנית: שינוי יעוד ממרכז אזרחי למסחר ומגורים ושינוי בזכויות בניה-סח'נין.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 262-0230714

ט ט ז ז

שינוי יעוד ממרכז אזרחי למסחר ומגורים ושינוי בזכויות בניה-סח'נין.

00-11-11  
לסק נאטמ - טאנוטמט טלאט  
טאנוטמט טלאט

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 262-0230714	
הועדה המונוזיית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 15/06/11 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

262-0230714

הודעה על אישור תכנית מס' 262-0230714
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לשינוי יעוד משטח מרכז אזרחי לשטח מגורים ומסחר, הגדלת אחוזי בניה וגובה מבנה, שינוי בתכנית קרקע ובקווי בניה.



חברון זמין  
מונה הדפסה 9



חברון זמין  
מונה הדפסה 9



חברון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

שינוי יעוד ממרכז אזרחי למסחר ומגורים ושינוי בזכויות בניה-סח'נין.

262-0230714

0.923 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

228190 קואורדינטה X

751955 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז סחינין, רח' הגליל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סחינין			

שכונה רח' הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19314	מוסדר	חלק		40

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

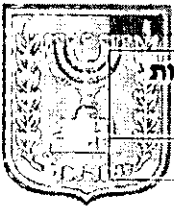
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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/ 12735	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12735 ממשיכות לחול.	6689	1138	07/11/2013
ג/ 668	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/668 ממשיכות לחול.	3999	2993	30/04/1992
ג/ 9169	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9169 ממשיכות לחול.	4590	707	23/11/1997
ג/ 9354	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9354 ממשיכות לחול.	4659	4408	30/06/1998



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



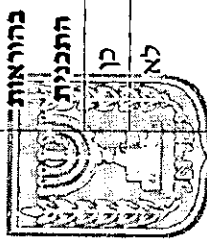
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		אמיל בדארנה		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	18/02/2015	אמיל בדארנה		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תכנון זמין	18/02/2015	אמיל בדארנה	18/02/2015	1	1:250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
ללא תדפיס

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המשריטים על התשריטים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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 <td>חוסין בדארנה <td></td> <td></td> <td></td> <td>סחינין</td> <td>(1)</td> <td></td> <td>04-6740375</td> <td>04-6740375</td> <td>emilbad1969@gmail.co</td> </td>	חוסין בדארנה <td></td> <td></td> <td></td> <td>סחינין</td> <td>(1)</td> <td></td> <td>04-6740375</td> <td>04-6740375</td> <td>emilbad1969@gmail.co</td>				סחינין	(1)		04-6740375	04-6740375	emilbad1969@gmail.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1426.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסין בדארנה			סחינין	(1)		04-6740375	04-6740375	emilbad1969@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1426.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חוסין בדארנה			סחינין	(1)		04-6740375	04-6740375	emilbad1969@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1426.

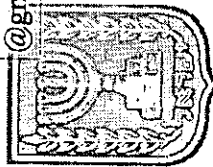
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	אמיל בדארנה	836	אמיל בדארנה	סחינין	(1)		04-6740375	04-6740375	emilbad1969@gmail.com

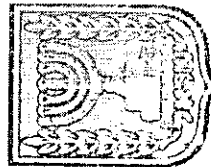
תכנית מס': 262-0230714 - שם התכנית: שינוי יעוד ממרכז אזרחי למסחר ומגורים ושינוי בזכויות בניה-סח'ני'.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אמיל בדארנה	836	אמיל בדארנה	סח'נין	(1)		04-6740375	04-6740375	emilbad1969@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1426.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**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  
מחוקק הדפסה 9

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד מרכז אזרחי לשטח מגורים ומסחר ושינוי בהוראות וזכויות בהייה..

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת אחוזי הבניה מ 150% ל 322%
2. שינוי יעוד ממרכז אזרחי למגורים ומסחר מעורב.
3. הגדלת מס' הקומות מ 4 קומות ל 6 קומות.
4. הגדלת תכסית קרקע מ 50% ל 65% בקומת החניה, ו- 54% בשאר הקומות.
5. שינוי בקווי בניין לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.923

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		-2	6	יחיד	מגורים (יחיד)
	693		-252.6	945.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	362.4		+362.4		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	693		+693		מ"ר	תעסוקה (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 9

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	135	14.63
מרכז אזרחי	788	85.37
סה"כ	923	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	135.76	14.69
מגורים ומסחר	788.53	85.31
סה"כ	924.3	100

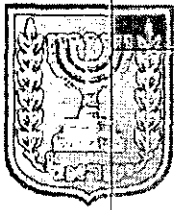
### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

	<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.1.1 שימש 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.</p>	4.1.1	
	4.1.2	<b>הוראות</b>
	4.2	<b>מגורים ומסחר</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1 א. בתי קפה ומסעדות ב. חנויות ומרכולים ג. משרדים ד. מגורים ה. חניות ו. וכיוצ"ב</p>	4.2.1	
	4.2.2	<b>הוראות</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. 2. תנאי למתן היתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 3. תנאי למתן היתר בנייה הינו מתן פתרונות חנייה בתחום המגרש וכנדרש בתקנות החניה.</p>	4.2.2	



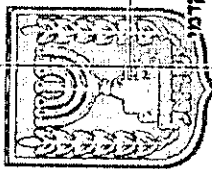
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מרחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
(2)	(2)	(2)	1	5	25	4	65	322	65%	35%	788	1	מגורים (ומסחר)
(3) 5													



קדמני  
תכנון זמין  
9

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

- גובה הבנין יימדד מפני קרקע טבעית.
- תוחת העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- קומה ג' +ד' תשמש למגורים בלבד.
- קומות קרקע+א+ב' יעמשו למסחר ומשרדים.
- קומת המרתף מתחת למפלס הכניסה תשמש לחניה ות קרקעית בלבד.

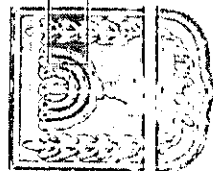
### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 46% מסחר

88% מגורים

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) קו בנין לקומת מרתף יהיה אפס.



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 9

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 עתיקות</b>	בשטח העתיקות העתיקות תשלי
א תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק	
<b>6.2 חניה</b>	החניה תהיה בת
החניה תהיה בת וים המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה- תשמי"ג 1983), א לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
<b>6.3 חשמל</b>	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר ב ליה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטיים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.	
ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופיים 3.0 מטר.	
ברשת מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אויריים 2.0 מטר.	
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר.	
מקו מתח עילי עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מטר ) 20.0 מטר מציר הקו.	
מקו מתח עילי עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר ) 35.0 מטר מציר הקו.	
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר.	
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר.	
אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מצח נמוך.	
אין לחפור מעל בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	
המרחקים האנכיים והמעזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.	
<b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.5 ביוב</b>	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.6 ניקוז</b>	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
<b>6.7 איחוד וחלוקה</b>	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט / או תוכנית איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

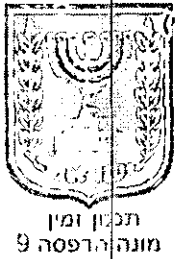


תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<p><b>6.8</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח מגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יבילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות הזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז הלי תבחן את שיפועי הקרקע, רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>או:</p> <p>א. מי נגר עליו מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפוקת ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. תכנית ניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ג. בתכנון ורכישת חניית ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת ניהול מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 13 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר ניהול למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>תנאים למגן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה וטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>



**7. ביצוע התכנית**

--	--

**7.1 שלבי ביצוע**

--	--

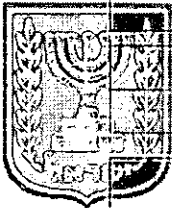
מספר שלב	תאור שלב
1	שלב הגשה

התנייה

--	--

**7.2 מימוש התכנית**

--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9




תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	תאריך: 6/10/16 חתימה:	סוג:	שם: חוסין בדארנה שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 6/10/16 חתימה:	סוג:	שם: חוסין בדארנה שם ומספר תאגיד:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	תאריך: 6/10/16 חתימה:	סוג: בעלים	שם: חוסין בדארנה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 6/10/16 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: אמיל בדארנה שם ומספר תאגיד: 513189555 אמיל בדארנה	עורך התכנית

  
 תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9

  
 תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9