

262-0310185-7-1

תכנית מס' 262-0310185 - שם התכנית: הגדלת אחוזי הבניה בשטח הבנוי בסכנין.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>	מינהל התכנון מחוז צפון הר יגאל
	תכנית מס' 262-0310185
	הגדלת אחוזי הבניה בשטח הבנוי בסכנין.

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי לב הגליל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הר יגאל  
ביום 19/9/11 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר  
 התכנית נקבעה טענת אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

262 - 031 0185

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת אחוזי הבניה להוספת דירת מגורים יחד עם הוספת ק.מרתף שתשמש לחניה לרכבים .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת אחוזי הבניה בשטח הבנוי בסכנין .

מספר התכנית 262-0310185

1.2 שטח התכנית 0.331 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

228025 קואורדינאטה X

752350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונה הנוצרית ליד הכנסיה .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה הנוצרית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		999

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
200,100	ג/ לג/ 12906 /11 /61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12735 ממשיכות לחול.	6896	165	20/10/2014
ג/ 12906	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12906 ממשיכות לחול.	5347	688	30/11/2004
ג/ לג/ 12906 /11 /61	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ 12906 /11 /61 ממשיכות לחול.	6510	1506	06/12/2012

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מידה קנה	תחולה	סוג המסמך
כן						מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	04/10/2016	04/10/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	פואד חנא אליאס			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 3095.

### 1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ת.ד 3095.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נימר אליאס			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	
בעלים	פואד חנא אליאס			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת: ת.ד 3095.

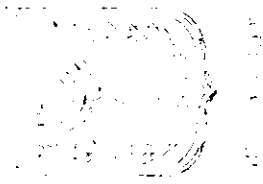
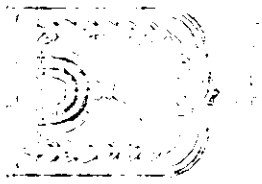
### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת: ת.ד 2386.

(2) כתובת: ת.ד 1711.

תכנית מס': 0310185-262 - שם התכנית: הגדלת אחוזי הבניה בשטח הבנוי בסנין .





**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 בהוראות וזכויות הבניה .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- הגדלת אחוזי הבנייה בסכנין מ-150% ל- 320%
- 2- הגדלת תכסית הבניה מ- 50% ל- 80% .
- 3- הגדלת מסי יח"ד ל- 3 יח"ד .

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.331			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	155.77	+83.33	239.1	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	25.96	+13.88	39.84	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	25.96	+13.88	39.84	

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
דרך מאושרת	200
מגורים ג'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	170	51.36
מגורים ב'	161	48.64
סה"כ	331	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	169.8	51.33
מגורים ג'	160.98	48.67
סה"כ	330.78	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לבניית בתי מגורים, חדרי מדרגות ואחסנה ביתית, ממ"דיים. חנויות ומסחר קמעוני, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחניונים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק.
	תאסר כל בניה במתחם הדרך למעט מתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מזערי	שימוש	תאי שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות					מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שירות	מעל הבנייה הקובעת					
1	(1) 0	(1) 0	(1) 0	1	3	15	3	80	320	80%	0%	42%	198%	161	100	מגורים ג'	מגורים ג'

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 המירבניים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אפס מ' ללא פתחים ו- 2 מ' עם פתחים.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .</p> <p>הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה תקינים בקומה התחתונה במבנה .</p> <p>תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע של החניות בפועל .</p>
<b>6.2</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 ( בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38 ) .</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
	<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>
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	<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> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>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> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור ,</p>

6.6	<b>חשמל</b>
	<p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ' מ'          ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ' מ'          ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' מ'          ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד ( כא"מ) 2 מ' מ'          ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' מ'          ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' מ'          ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ'          ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מ'          ט. כבלי חשמל מתח עליון כתאום עם חברת חשמל          י. ארון רשת 1 מ' מ'          יא. שנאי על עמוד 3 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל 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>
6.7	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . תנאי להוצאת היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה תקינים בקומה התחתונה במבנה .</p>
6.8	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק ( סעיפים 121, 122 ) .</p>
6.9	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה</p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>סמוכים לצרכי השהייה , החדרה והעשרת מי תהום .  מי מרזבי הגגות ( במידה וקיימים ) יופנו לשטח המחלחל .  יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים .  בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>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 התחייבות הזים לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינויי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד .  תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינויי פסולת בנייה 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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה .  גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין .</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>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 .</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק</p>	

<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	חי וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה
--	--





8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	פואד חנא אליאס	סוג:	תאריך:	16/11/16
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:	
יזם	שם:	פואד חנא אליאס	סוג:	תאריך:	16/11/16
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	נינור אליאס	סוג:	תאריך:	16/11/16
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	פואד חנא אליאס	סוג:	תאריך:	16/11/16
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	
עורך התכנית	שם:	פאלח גנאים	סוג:	תאריך:	16/11/16
	שם ומספר תאגיד:	משרד פרטי להנדסה	עורך ראשי	חתימה:	

**גנאים פאלח**  
 מפקח עיני בנייה  
 מ.י. 34986  
 סכנין טל. 43466

