

2000340499-1

תכנית מס': 262-0278473 - שם התכנית: שינוי תוואי דרך גישה בדרום סחי'נין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

תכנית מס' 262-0278473  
מינהל התכנון  
מחוז צפון  
שינוי תוואי דה' גישה בדרום סחי'נין  
2016  
ת ק ב ל

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי לב הגליל  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

262 - 027 8473  
הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החלטה  
קיום  לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## דברי הסבר לתכנית

בעת אישור תוכנית ג/12735 המתרוקה סומנה בטעות ברוחב 6 מ"א כאשר בפועל היא 4 מ' משני צידי גבולות הגוש לכן היה חשוב להסדיר את הטעות ע"י תוכנית מפורטת



תכנית זמין  
מונה הדפסה 8



תכנית זמין  
מונה הדפסה 8



תכנית זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

שינוי תוואי דרך גישה בדרום סחי'נין

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

262-0278473

מספר התכנית

0.264 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

לפי סעיף בחוק

ל"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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

227820 קואורדינאטה X

751650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בדרום מערב סחינין על מישור כביש מס' 53

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלג'אביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19287	מוסדר	חלק		23-24, 38
19317	מוסדר	חלק		86, 98

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12735 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12735
27/06/2004	3258	5308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14229 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14229
27/06/2004	3258	5308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14230 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14230



תכנון זמין  
מונהל דכ"ר 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנית מס': 262-0278473 - שם התכנית: שינוי תוואי דרך גישה בדרום סחי'ן

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המרחבית לתכנון ובניה לב הגליל	סחי'ן	(1)		04-6746740	04-6743888	levhaglel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

**1.8.2 יום**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המרחבית לתכנון ובניה לב הגליל	סחי'ן	(1)		04-6746740	04-6743888	levhaglel@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 80.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבעלות רשות מקומית			עיריית סחי'ן	סחי'ן	(1)		04-6663869	04-6745239	
בעלים			פרטי	סחי'ן			04-6746740	04-6743888	levhaglel@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הנכס בבעלות פרטית

(1) כתובת: כביש ראשי.

תכנית מס': 262-0278473 - שם התכנית: שינוי תוואי דרך גישה בדרום סחינין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת בניין	עורך ראשי	זבידאת אסמהאן	114473	רואק להנדסה	סחינין	סחינין (1)		04-6748826	04-6748825	asmahan80@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין	(2)		04-6000060	153-52-896821 0	moanes.y@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5206.

(2) כתובת: ת.ד. 14581.



מנהל תכנון ימין



מנהל תכנון ימין



**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  
שינוי הדפסה 9

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תיקון תוואי שביל להולכי רגל

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב'

ושינוי יעוד ממגורים לשביל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8




תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.264

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
 מצב מאושר 144% שימושים עיקריים מצב מוצע 144% שימושים עיקריים בתא שטח מס' 2	72.08		+54.43	17.65	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
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	2
שביל	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2
דרך /מסילה לביטול	שביל	3
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	שביל	4, 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41.81	15.79
מגורים	12.26	4.63
שביל	210.7	79.58
סה"כ	264.77	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	41.81	15.79
מגורים ב'	50.06	18.91
שביל	172.9	65.30
סה"כ	264.78	100

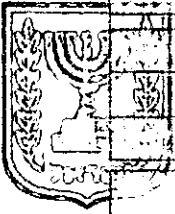
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
50.06	דרך / מסילה לביטול



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	ישמש למגורים ושימושים נלווים-עפ"י הוראות התכנית המפורטת החלה במקום
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם, קירות תומכים, גדרות, מערכות תאורה, התקני חיווי ואלקטרוניקה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	תשמש לתנועת הולכי רגל. אסורה כל בניה בתחום הדרך. תינתן "זכות מעבר" לכלי רכב רק לבתים הגובלים לדרך /או לרכב חירום



תכנית מס': 262-0278473 - שם התכנית: שינוי תוואי דרך גישה בדרום סח'נן

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



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	1	3	15	10	4	42	150%	0%	0%	6%	144%	400	מגורים ב'	מגורים ב'



מועד הפקה: 06/11/2016 10:30 - עמוד 13 מתוך 18 - מנהל תדפיס הוראות: 8

43

תכנית מס': 262-0278473 - שם התכנית: שינוי תוואי דרך גישה בדרום סח'ין

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



קו בנין (מטר)	שימוש	יעד
קדמי (1)		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:  
(1) לפי תשריט.



**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח: 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	




<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	



<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר 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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p>	

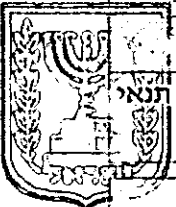


מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		מציר הקו
א.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3.00 מ'
ב.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2.00 מ'
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'
ה.	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.00 מ'
ו.	קו חשמל מתח על-עליון 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'

	<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
 <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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 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 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>	<p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --</p>	
	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. והיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית</p>	
	<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.6</b>
	<p>תכנית זו לא כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט</p>	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, 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. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בעל השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
	<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאתר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



	<b>6.9 פיקוד העורף</b>	<b>6.9</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .	
	<b>6.10 שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים .	
	<b>6.11 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b>	<b>6.11</b>
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .	
	<b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
	לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יונטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה . הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך	
	<b>6.13 היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	
	<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
	<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
	<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
הוועדה המרחבית לתכנון ובניה לב הגליל 501501175	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	פרטי 0	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

תאריך: 11/11/2016  
שם ומספר תאגיד: 114573