



## דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה שינוי קווי הבניין להקמת בית מדרגות לבניין בצד המערבי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט בסכנין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

262-0412395

מספר התכנית

0.818 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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

229300 קואורדינאטה X

751450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק המזרחי דרומי של סכנין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19321	מוסדר	חלק		175-176

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/05/2001	2699	4986	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11621 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11621
20/10/2014	165	6896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12735. הוראות תכנית ג/ 12735 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12735
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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פאלח גנאים			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פאלח גנאים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	10/04/2016	פאלח גנאים	10/04/2016	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/06/2016	פאלח גנאים	05/06/2016	תשריט מצב מאושר	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	עומר חוסין גנאים			סחינין	(1)		04-6744558	04-6744558	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 2309.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עומר חוסין גנאים			סחינין	(1)		04-6744558	04-6744558	

(1) כתובת: ת.ד 2309.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עומר חוסין גנאים			סחינין	(1)		04-6744558	04-6744558	

(1) כתובת: ת.ד 2309.

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	בהתאם למגורים א' בתוכניות מאושרות .

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 קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט .

2- מרחק בין שני בניינים קיימים 3.3 מ' במקום 6.0 מ' .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

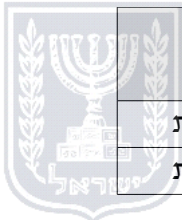


תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.818
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם לתכניות מאושרות	8			8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בהתאם לתכניות מאושרות	1,116.42			1,116.42	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 ב'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	818	100
סה"כ	818	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	808.77	100
סה"כ	808.77	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בתי מגורים, מועדונים חברתיים באשור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים .</p> <p>גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים , שטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב, חנויות מסחר כמעוני בתנאי שסה"כ שטחיהם לא יעלה על רבע מסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש תוך הקצאת מקומות חניה בהתאם לתקן חניה ובתחום המגרש .</p>
4.1.2	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	תכסית (% 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	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	10	4	42	150	0%	0%	12%	138%	400	100	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4													

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 יימדד 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**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>								
	הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.								
<b>6.2</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>								
	היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413.								
<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>								
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.								
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>								
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.								
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>								
	אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.								
<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעי' 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.</li> </ol> <p>ג. 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 להלן :-</p> <table border="0" data-bbox="494 1948 1262 2143"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו								
א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3 מ'								
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מ'								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'								

6.6

## חשמל

- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד ( כא"מ) 2 מ' מ'  
 ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'  
 ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'  
 ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'  
 ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל  
 י. ארון רשת 1 מ'  
 יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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 .

6.7

## עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8

## חניה

החניה תהיה 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



<b>6.8</b>	<b>חניה</b>
	היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
<b>6.9</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	התכנית נסמכת על תשריט איחוד וחלוקה מאושר מס' ח- 97/04
<b>6.10</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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 היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .
<b>6.11</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	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 .
<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	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 הועדה 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
<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אשורה .

## 8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 3	<b>שם:</b> עומר חוסין גנאים <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>			
 תכנון זמין מונה הדפסה 3	<b>שם:</b> עומר חוסין גנאים <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>חתימה:</b>			
 תכנון זמין מונה הדפסה 3	<b>שם:</b> עומר חוסין גנאים <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>חתימה:</b>			
 תכנון זמין מונה הדפסה 3	<b>שם:</b> פאלח גנאים <b>שם ומספר תאגיד:</b> משרד פרטי להנדסה	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3