

2000380785-1

תכנית מס': 262-0361675 - שם התכנית: שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 341 - סכנין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל הוג' 2
הועדה המחוזית - מחוז צפון
10-01-2017
תכנית מס' 262-0361675

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 341 - סכנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

262 - 036 1375

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

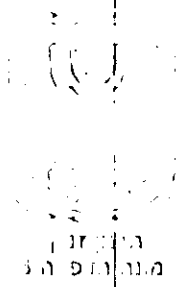
מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
262 - 036 1375
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/12/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
בג"ח מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 341 המאושר בתכנית גלג/06/13/10/48 בחלקה 392 גוש 19322 בסכנין
התכנית נערכה לצורך מתן לגיטימציה למבנה קיים ע"י שינוי בהוראות וזכויות הבניה המאושרות במגרש



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 341 - סכנין

מספר התכנית 262-0361675

1.2 שטח התכנית 0.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

229530 קואורדינאטה X

751470 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית מזרחית

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 דרומית מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19322	מוסדר	חלק		392, 427

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
48/10/13/06/גלג	341

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מחוז הגליל
ת.ד. 3



מחוז הגליל
ת.ד. 3



מחוז הגליל
ת.ד. 3

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/ 12460	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12460 ממשיכות לחול.	5495	1906	16/02/2006
ג/ 12735	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12735 ממשיכות לחול.	6896	165	20/10/2014
ג/ לג/ 06 /13 /10 /48	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ 06 /13 /10 /48 ממשיכות לחול.	6476	76	24/09/2012
ג/ לג/ 12460 /06 /13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ 12460 /06 /13 ממשיכות לחול.	6153	837	28/10/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



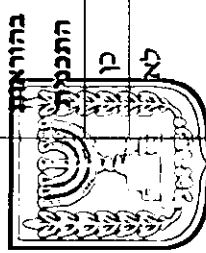
תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

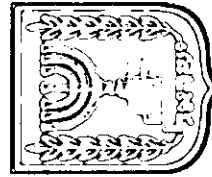
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוראות התכנית	מחייב				מואנס ימין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/10/2015	מואנס ימין	11/10/2015	חתום להפקדה	לא



משרד המגורים
מס' 2

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 התשריטים



משרד המגורים
מס' 3

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	עאדל שלאעטה			סחינין	(1)		052-5605167	04-6740067	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סכנין 30810.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאדל שלאעטה			סחינין	(1)		052-5605167	04-6740067	

(1) כתובת: סכנין 30810.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עאדל שלאעטה			סחינין	(1)		052-5605167	04-6740067	

(1) כתובת: סכנין 30810.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינני מואנס ימין, מהנדס	סחינין	(1)		054-6390094	153-52-896821	Moanes.y@g mail.com
	הנדסאי	יאסר גנאים	40740		סחינין	סחינין (2)		04-6740067	04-6740067	yaser.gn@gm ail.com

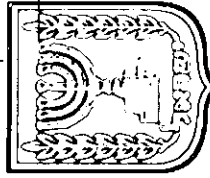
תכנון זמין
מונה (ה פסה 3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מאמון שלאעטה	1023		סחינין	(3)		050-7283274		

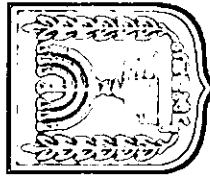
(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 13354.

(3) כתובת: ת.ד. 1552.



תכנון ומבנה
מנהל הדפסה 3



תכנון ומבנה
מנהל 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.



מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	מחוז הצפון
ועדה מקומית	לב הגליל

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: תאריך: 3 מונה הדפסה.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות זכויות בנייה במגרש מגורים בישוב סכנין לצורך מתן לגיטימציה לבנייה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג'

העלאת אחוזי בניה מ- 155% (135% עיקרי + 20% שירות) ל- 305% (205% עיקרי + 100% שירות)

הגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 60%

העלאת גובה המבנה מ- 18 מ' ל- 18.50 מ' (כולל העלייה לגג).

הסדרת קווי בניין תכנוניים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.5



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		4		4	יחיד	מגורים (יחיד)
	760.5		+234	526.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		39	+39		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון ז' פן
מונה הדרכה 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
דרך מאושרת	1
מגורים ג'	341



תכנון ז' פן
מונה הדרכה 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	110	22
מגורים א'	390	78
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108.7	21.74
מגורים ג'	391.3	78.26
סה"כ	500	100



תכנון ז' פן
מונה הדרכה 3

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א	חניה
	תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש ותנאי למתן טופס 4 הינו הכשרה תכנון זמין מונה הדפסה 3 בפועל של מקומות החנייה
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



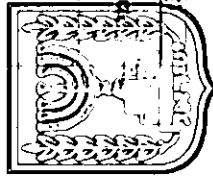
תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ג'י	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מותאם שטח)	מספר יחיד מספר יחיד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		יעוד
									צידו- ימני	צידו- שמאלי	
341		390	205%	(1) 305	60	4	(2) 18.5	6	(3)	(3)	
		גודל מגרש כוללי	מעל הבניה הקובעת				מעל הבניה הקובעת				
			עיקרי שרת								

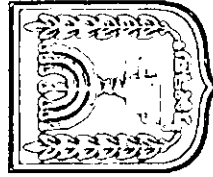


תכנית מס' 262-0361675
מועד הדפסה 3

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 המיועבים בתכנית זו

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונה.
- (2) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (3) לפי תשריט.



תכנית מס' 262-0361675
מועד הדפסה 3

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 3

6.1 חניה	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.
-----------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6.2 חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שואבים 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 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.</p>
-----------------	---

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
--	2.00 מ' (כא"מ)	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
--	1.00 מ'	י. ארון רשת
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנהקוב 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

6.2	חשמל
	<p>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 יתרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.5	פיתוח תשתית
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>
6.7	תשתיות
	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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>



הכינון זמין
 מונה הדפסה



הכינון זמין
 מונה הדפסה



הכינון זמין
 מונה הדפסה

6.8	מקלטים
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' תכנון זמין וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.11	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

.7 ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

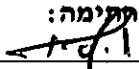
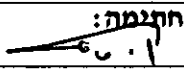


7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עאדל שלאעטה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
יזם	שם: עאדל שלאעטה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: עאדל שלאעטה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
עורך התכנית	שם: מואנס ימין	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אינג' מואנס ימין, מהנדס		חתימה: 



היכון זמין
מזכה הדפוס 3



היכון זמין
מזכה הדפוס 3



היכון זמין
מזכה הדפוס 3