

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מינהל התכנון
מרחב צפון
תכנית מס' 262-0263251
07-2017
ג/22506 שאולתואל דרך מס' 101 בסחינין

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



262-0263251

הודעה על אישור תכנית מס'
פרסמה בילקום הפרסומים מס'
28-08-2017 מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 262-0263251
הועדה המרחבית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17/08/2017 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרחבית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי תוואי דרך מס' 101 מהתוואי בתכנית ג/12735. התוואי בתכנית ג/12735 הוצמד למדרגות כניסה למבנה קיים בהיתר, 150 מ' שמאלה מהכיכר המערבית השלישית לעיר בשכונת אלמידאן. התכנית מסיטה את הדרך על מנת למנוע סכנה בטיחותית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ג/22506 שינוי תוואי דרך מס' 101 בסח'נין

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

262-0263251

מספר התכנית

0.575 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מבורטת 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

227857 קואורדינאטה X

752088 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 150 מ' שמאלה מהכיכר המערבית השלישית לעיר בשכונת אלמידאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינן - חלק מתחום הרשות: סחינן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלמידאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 101, 105, 107, 109		חלק	מוסדר	19281
79-81		חלק	מוסדר	19282

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
תמא/ 35	כפיפות	מרקם עירוני	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	ישוב עירוני	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12735	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12735 ממשיכות לחול.	6689	1138	07/11/2013
ג/ 668	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 668 ממשיכות לחול.	3999	2993	30/04/1992
ג/ 9169	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9169. הוראות תכנית ג/ 9169 תחולנה על תכנית זו.	4590	707	23/11/1997
ג/ 9649	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9649 ממשיכות לחול.	4719	1558	16/01/1999
ג/ 12906	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12906. הוראות תכנית ג/ 12906 תחולנה על תכנית זו.	5347	688	30/11/2004



1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זבידאת אסמהאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זבידאת אסמהאן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/01/2017	זבידאת אסמהאן	17/01/2017	תשריט מצב מאושר-חתום לחפקדה	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "לב הגליל"	סח'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	levhagalel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80 סח'נין.

1.8.2 יזם



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

(1) כתובת: ת.ד. 80 סח'נין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד טרביה		פרטי 2	סח'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	
בעלים	אחמד עשב טרביה		פרטי 7	סח'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	
בעלים	חליל טרביה		פרטי 3	סח'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	
בעלים	חסן עשב טרביה		פרטי 5	סח'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	
בעלים	סעיד טרביה		פרטי 1	סח'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	
בעלים	עבד אל חמיד טרביה		פרטי 4	סח'נין	(1)		04-6746740	04-6743888	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6743888	04-6746740			סח'נין (1)	פרטי 6		עבדאללה טרביה	בעלים
	04-6743888	04-6746740			סח'נין (2)	פרטי		אחמד קאסם מנצור	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הנכס לבעלים פרטים

(1) כתובת: אלמידאן.

(2) כתובת: סח'נין אלמידאן.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת: ת.ד. 5206.

(2) כתובת: סח'נין.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסטת דרך מאושרת בהתאם למצב מאושר קודם ולמצב הקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסטת דרך מאושרת לכיוון מערב.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.575



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3
עירוני מעורב	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	2
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	דרך מוצעת	3



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	558.35	97.02
מרכז אזרחי	17.15	2.98
סה"כ	575.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	542.57	94.27
דרך מוצעת	17.15	2.98
עירוני מעורב	15.8	2.75
סה"כ	575.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת קרקעיות ומתקני דרך
4.1.2	הוראות
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני מגורים, חנויות למיניהם, מגרשי משחקים, בנין משרדי המועצה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת קרקעיות ומתקני דרך
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קו	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שטחי בניה	שטח כ"כ	עיקרי	שדות						
3	3	3	3	1	3	12	8	41	123	18	105	400	2	מגורים ומסחר	עירוני מעורב

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

חערת ברמת הטבלה:

יותר צירוף השטח למגרש צמוד בייעוד מרכז אזרחי עפ"י התכנית התקפות.



6. הוראות נוספות



6.1 עתיקות	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנחל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלו 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, העולר על 10%</p>
-------------------	--

6.2 חניה	<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>
-----------------	--

6.3 חלוקה / או רישום	<p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הה"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>
-----------------------------	--



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

6.5 חשמל	<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. ב. תחנות השנאה: 1-מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים 3-על אף האמור בסעיף ב- 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 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה 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 א. מצופה 5.00 מ' -- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' -- ה. 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 גבוה 3.00 מ' -- י. ארון רשת 1.00 מ' -- יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' -- יב. 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</p>
-----------------	---



	6.5
<p>חשמל</p> <p>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 מתח הקבועת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתח עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותר בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.6</p>	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה: 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 לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.7</p>	ניהול מי נגר
<p>1-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.</p> <p>2-בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>3-בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.8</p>	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.9</p>	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10</p>	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.11
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
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. הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.13
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.	
היטל השבחה	6.14
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	