

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0475467

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בסכנין



מחוז
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
צפון
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
התכנית נבעה כתוצאה שאשור תכנית ג/20775 ואשר גרמה עוול לבעלי החלקה 56 בצורת חלוקת השטחים . והגדלת הצפיפות בתא שטח 55 מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בסכנין

ומספר התכנית

262-0475467

מספר התכנית

0.873 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

229750 קואורדינאטה X

751500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במזרח סכנין ליד כביש מס' 43

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סחינין			

שכונה מזרח סכנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21117	מוסדר	חלק	54-56	108

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
ג/ 20775	201,55

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
22/03/2015	4309	7008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20775 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20775
09/05/2007	2657	5661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ 14 /06 /12051 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ לג/ 12051 /06 / 14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	21/02/2017	פתחי חגיראת	21/02/2017	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה	21/02/2017	פתחי חגיראת	21/02/2017	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	22/02/2017	פאלח גנאים	07/11/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	סחינין	(1)		04-6748888	04-6740774	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אלברכה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	סחינין	(1)		04-6748888	04-6740774	

(1) כתובת: רחוב אלברכה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחרים			פרטיים	סחינין	(1)		04-8713819	04-8713819	
בעלים	מועין טרביה				סחינין	(1)		04-8713819	04-8713819	

(1) כתובת: ת.ד. 7402.

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		משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין	17	04-6743466		gfaleh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	
שמאי	שמאי	פתחי חגיראת	1648		כפר מנדא	(2)		04-9863467	04-9863467	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

(1) כתובת: ת.ד 1711.

(2) כתובת: ת.ד 905.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בסכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2-שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט .

3-הגדלת מס' יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	56,55
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	56
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	761	87.17
שצ"פ	112	12.83
סה"כ	873	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	760.96	87.09
שטח ציבורי פתוח	112.78	12.91



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	873.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש ל- בתי מגורים, מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, פיתוח סביבתי, חימום וחדרי טרנספורמציה, כביסה, ציוד קרור, דרכי גישה, מגרשי משחקים.</p> <p>בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי שטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש יותרו :-</p> <p>גני ילדים ופעוטונים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, כגון רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים, חניות למסחר קמעונאי ומסעדות (בק.קרע בלבד). מספרות ומכוני יופי.</p> <p>מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשנייה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, תותר בניית מקלטים ציבוריים, שרותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ומתקני צל ובתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש.</p> <p>כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית נילוה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	18	3	50	150	0	0	20	130	288	55	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	18	5	50	150	0	0	20	130	473	56	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

1-גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

2-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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>כל הוראות התכנית ג/12051 ממשיכות לחול למעט השינויים המפורטים בתכנית זו . 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>6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.2</p>
<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38) .</p>	
<p>6.3 ניקוז</p>	<p>6.3</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.4 ביוב</p>	<p>6.4</p>
<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>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל . 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים . 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 . ג. 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 להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	



6.6	חשמל
	<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 אורירי 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 בתאום 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 .</p> <p>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 .</p> <p>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 יתרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>

6.7	חניה
	<p>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 .</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>הפרשות לצורכי ציבור :- רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>

6.9	ניהול מי נגר
	<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</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 היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</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>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.13</p>
<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 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.</p>	
<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.15 אדריכלות</p>	<p>6.15</p>
<p>1- הוראות ארכיטקטוניות :- 1-1 גובה הבניין . הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה . הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג . המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה . כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום . יותר הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 1-2 חומרי בנייה . לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טייח צבוע או אבן או עץ . לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בפי. אסבסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים, מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טייח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או מפלדה צבועה או אלומיניום. 1-3 חזות בניינים ופיתוח המגרש .</p>	

אדריכלות	6.15
<p>בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכנית וחתכים בק"מ לא קטן מ- 1:250 הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים , צבעים , פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה , מערכות תשתיות, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל , תקשורת , מים , מתקני דלק וגז ומתקני אשפה . הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש .</p> <p>חניה בקו בנין אפס צידי ינוקז לכיוון מגרש המבקש</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11