

## הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0576124

הסדרת קווי בנין, בית עותמאן עותמאן - סכנין

צפון

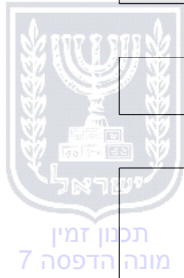
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית שייכת למגרש 74/1 גוש 19283 במרכז הישוב סכנין  
התכנית נערכה לצורך שינוי בקווי הבניין התכנוניים במגרש למטרת מתן לגיטימציה לבניהה קיימת והכשרת  
המגרש לבניה חדשה  
התכנית מעלה גם כן תכסית הקרקע במגרש מ- 42% ל- 55%



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הסדרת קווי בנין, בית עותמאן עותמאן - סכנין

262-0576124

מספר התכנית

1.030 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 9

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 |
| קואורדינאטה X    | 228352   |
| קואורדינאטה Y    | 752337   |

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז העיר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סחי'נין - חלק מתחום הרשות : סחי'נין

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מרכזית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19283    | מוסדר   | חלק           |                     | 74                |

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



**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/ 12735          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12735 בתחומה של תכנית זו | 6896               | 165                     | 20/10/2014 |
| ג/ 668            | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 668 בתחומה של תכנית זו   | 3999               | 2993                    | 30/04/1992 |
| ג/ 9169           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9169 בתחומה של תכנית זו  | 4590               | 707                     | 23/11/1997 |
| ג/ 12906          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12906 בתחומה של 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 בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | מואנס ימין  |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | מואנס ימין  |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 24/11/2018  | יאסר גנאיים | 24/11/2018  |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 24/11/2018  | יאסר גנאיים | 24/11/2018  |                | 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 | עותמאן עותמאן |            |          | סח'נין | סח'נין |     | 052-8242292 | 04-6740067 | Yaser.gn@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל              |
|------|---------------|------------|----------|--------|--------|-----|-------------|------------|--------------------|
| פרטי | עותמאן עותמאן |            |          | סח'נין | סח'נין |     | 052-8242292 | 04-6740067 | Yaser.gn@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל              |
|-------|-------|---------------------|------------|----------|--------|--------|-----|-------------|------------|--------------------|
| בעלים |       | מוחמד עוסמאן עוסמאן |            |          | סח'נין | סח'נין |     | 052-8242292 | 04-6740067 | Yaser.gn@gmail.com |
| בעלים |       | עותמאן עותמאן       |            |          | סח'נין | סח'נין |     | 052-8242292 | 04-6740067 | Yaser.gn@gmail.com |

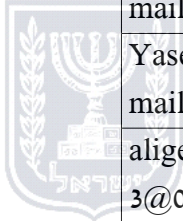
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב   | רחוב       | בית | טלפון       | פקס                | דוא"ל                        |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------------------|------------------------------|
| מהנדס          | עורך ראשי | מואנס ימין  | 1293          | אינג' מואנס<br>ימין, מהנדס | סחינין | (1)        |     | 054-6390094 | 153-52-896821<br>0 | Moanes.y@g<br>mail.com       |
| הנדסאי         | הנדסאי    | יאסר גנאיים | 40740         |                            | סחינין | סחינין (2) |     | 054-7833499 | 04-6740067         | Yaser.gn@g<br>mail.com       |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | עלאא גנאיים | 1022          |                            | סחינין | (3)        |     | 04-6748147  | 04-6748147         | aligenayem24<br>3@013net.net |

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 13354.

(3) כתובת: ת.ד. 1711.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**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 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 משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בנין תכנוניים במגרש

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הסדרת קווי בנין

הגדלת תכסית קרקע

קביעת הוראות למתן היתרי בניה וטופס 4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

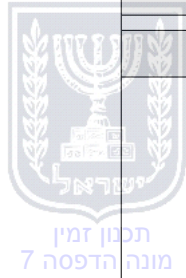
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 1,030 | 100    |
| סה"כ      | 1,030 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,033.57  | 100          |
| סה"כ      | 1,033.57  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>בתי מגורים</p> <p>מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים</p> <p>גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה</p> <p>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p> <p>חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית</p> <p>חנויות למסחר קמעונאי, מספרות ומכוני יופי, הכל בתנאי שסה"כ שטחיהם לא יעלה על רבע (1/4)</p> <p>מסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש, תוך הקצאת מקומות חניה עפ"י תקן החניה ובתחום המגרש</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>רשאית הועדה המקומית להגדיל זכויות בניה לצורכי מסחר קמעונאי באיזור מגורים מתוך סה"כ אחוזי הבניה המותרים וזאת בתנאים הבאים :</p> <p>א- קבלת אישור משרד התחבורה בדבר תפקוד הדרך והצמתים הסמוכים ובדבר התקנת מקומות חניה בתוך המגרש.</p> <p>ב- אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר אי הפרעות הפונקציות המסחריות למבני המגורים הסמוכים.</p>                                                                                   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) |                   | תאי שטח | יעוד |      |   |           |
|------------------|---------------|------------------------------------------------|------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------|--------------------|-------------------|---------|------|------|---|-----------|
|                  |               |                                                |            |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |       | גודל מגרש<br>מזערי | גודל מגרש<br>כללי |         |      |      |   |           |
|                  |               |                                                |            |                         |                             | שרות                     | עיקרי |                    |                   |         |      |      |   |           |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                 | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                             |                          |       |                    |                   |         |      |      |   |           |
| (1)              | (1)           | (1)                                            | (1)        | 4                       | 15                          | 10                       | 55    | 150                | 6                 | 144     | 400  | 1030 | 1 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות מתאריות**

מניין אחוזי בנייה :

הועדה המקומית לתו"ב תתיר ניווד אחוזי בנייה בין הקומות ובתנאי שלא תהייה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים עפ"י תכנית תקפה.

גובה מרבי של מבניינים :

יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפירה, הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

עיצוב ואיכות הבנייה :

יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראייהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגמורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

גדרות וקירות תמך :

כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצפו באבן לקט מקומית, במגרשים בעלי טופוגרפיה של עד 15% שיפוע, אין להקים קירות אבן, בגובה מעל 1.20 מ' מגובה הדריך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

פיתוח השטחים מסביב למבנים :

הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי קווי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250 בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף, שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

עיצוב-מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים :

הועדה המקומית תנחה את מבקש היתר הבנייה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגובה המכלים, וכן באשר להסתרתם של דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים באמצעים המשתלבים עם עיצוב ארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

תעודות גמר :

לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר לבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים מצוינים ע"י היתר הבניה.

**6.2****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.

## 6.3

## חשמל

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-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

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה 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 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' | --       |
| יא. שנאי על עמוד                   |                         | 3.00 מ' | --       |

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.

6.3

## חשמל

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.

6.4

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.5

## פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.6

## שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

6.7

## תנאים למתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בנייה שלא יכלול מרתף חניה ותנאי למתן טופס 4 הינו הכשרה בפועל של מקומות החניה.

6.8

## תשתיות

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.

אשפה:

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 בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.9

## מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם

|            |                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.9</b> | <b>מקלטים</b>                                                                                |
|            | לתקנות התגוננות האזרחית.<br>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד העורף לפתרונות המיגון במגרש. |

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>6.10</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                    |
|             | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |                                                |
|--|------------------------------------------------|
|  | זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מידי עם אישורה. |
|--|------------------------------------------------|

