

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 262-0520437**

**ג/23389 הוספת תכליות במגרש שאכר גנאיים - סכנין**

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



**אישורים**

262-0520437 -

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום  
26 06 2018

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
262-0520437 - -	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה	
ביום 14/06/2018 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא נכנסה לתוקף אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה על ידי אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה לצורך הוספת שימושים למבני ציבור כגון גני ילדים, פעוטונים מוסדות חנוך, ומוסדות ציבוריים באזור מגורים ומסחר קיים והוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לצורך חניה התכנית נמצאת גוש 21130 חלקה 14 בשכונה הצפונית מזרחית בעיר סכנין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
ג/23389 הוספת תכליות במגרש שאכר גנאיים - סכנין

מספר התכנית 262-0520437

1.2 שטח התכנית 1.199 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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**

קואורדינטה X 229710

קואורדינטה Y 752313

**1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית מזרחית בעיר סכנין**

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

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית**

שכונה מזרחית צפונית

**1.5.5 נושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21130	מוסדר	חלק		14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/12050	102

**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/ 2 / 9	כפיפות	יישוב עירוני	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12050	החלפה		5270	1816	02/02/2004

## 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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/11/2017	מואנס ימין	24/11/2017		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	לביבה גנאיים			סחינין	(1)		052-8242292	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com
	פרטי	שאכר חוסין גנאיים			סחינין	(1)		052-8242292	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2233.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לביבה גנאיים			סחינין	(1)		052-8242292	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com
פרטי	שאכר חוסין גנאיים			סחינין	(1)		052-8242292	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2233.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין	(1)		054-6390094	153-52-896821 0	Moanes.y@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עלאא גנאיים	1022		סחינין	(2)		04-6748147	04-6748147	aligenayem24 13net.net

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 1711.





## 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

הוספת שטחי שירות תת-קרקעיים והוספת שימוש מבני ציבור ביעוד מגורים ומסחר מאושר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים ומסחר לאזור מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2- קביעת התכליות והשימושים באזור מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 3- קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- 4- הוספת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה לצורך חניה תת-קרקעית.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	14

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומגורים	1,199	100
סה"כ	1,199	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,199.21	100
סה"כ	1,199.21	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתי מגורים                  חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים                  משרדים עבור הדיירים המתגוררים במבנה, קליניקות (מרפאות)                  מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי                  טרנספורמציה.                  דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.                  גני ילדים, פעוטונים</p>
<b>4.1.2</b>	<b>חוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכוניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש מזערי										
		מתחת לכוניסה הקובעת	עיקרי							שרות					
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכוניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5) 21	10	(4) 50	(3) 253	(2) 100	20	(1) 133	400	14	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	1	6										

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) 20% מסחר
- 20% מבני ציבור
- 93% מגורים (מתוכם עד 10% לשימוש משרדים).
- (2) לצורך חניה תת-קרקעית.
- (3) ניתן להעביר שטחי בניה עיקריים עד 20% בין השימושים המותרים בתנאי שלא לחרוג מהשטחים המותרים ובתנאי הסדרת מקומות חניה ובתנאי שסך זכויות הבניה עיקריות יישמר הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (4) תותר תכסית 100% בקומת החניה התת-קרקעית.
- (5) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (6) יותר קו בנין 0 עבור מבני שירות ועבור קומת החניה התת-קרקעית.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי לכל בניה ופיתוח מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנון כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.



**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 חלוקה ו/ או רישום**

א. תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.  
ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5

**6.4 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר חשמל 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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הק

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		--



6.4	<b>חשמל</b>
	<p>י. ארון רשת יא. שנאי על עמוד</p> <p>-- 1.00 מ' -- 3.00 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>23.3.2 - מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>23.3.4 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
6.7	<b>פסולת בניין</b>
	<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 בנינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הוועדה 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>
6.8	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים</p>

<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.8</p> <p>בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למטות מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>6.9</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.10</p> <p>1- לא יינתן היתר בניה שלא יכלול מרתף חניה ותנאי למתן טופס 4 הינו הכשרה בפועל של מקומות החניה.</p> <p>2- תנאי להוצאת היתר בניה לשימושים ציבוריים יהיה קבלת חו"ד של המשרדים הממשלתיים הנוגעים בדבר.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי תובטח הפרדה בין הכניסות למגורים לבין הכניסות לשימושים האחרים וכן הפרדה במקומות החניה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.11</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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> <p>אשפה:</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.11</b>
<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 בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>מקלטים</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה

