

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0691428

ג/24616 הוספת שימוש מסחרי 102-101/19290 - סכנין



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

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 500/1 שבחלקות 101 + 102 בגוש 19290 על דרך אזורית מס' 805 בכיכר השנייה בכניסה המזרחית ליישוב סכנין במגרש קיים מבנה של 2 קומות, כאשר בקומת הקרקע קיימת פנצ'רייה בהיתר מס' 625/99 ובקומה א' קיימת קומת מסחר אשר אושרה בשימוש חורג מס' 209/2015 למשך 3 שנים מיום 04/12/2017 התכנית נערכה לצורך הוספת שימוש מסחר ומשרדים בקומה א' במקום מגורים ומשאירה את קומות ב' + ג' לצורך מגורים בלבד. התכנית מציעה גם כן זיקת הנאה ברוחב 3 מ' למעבר ברכב על גבי חלקת מטרופוליט ברוחב 2 מ' ועוד 1 מ' מחלקה השכנה אשר מאושרים לפי תשריט חלוקה מאושר בועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24616 הוספת שימוש מסחרי 102-101/19290 - סכנין



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0691428

שטח התכנית 1.2
1.248 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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
קואורדינאטה X	229237
קואורדינאטה Y	751788

1.5.2 תיאור מקום

על דרך אזורית מס' 805 בכיכר השנייה בכניסה המזרחית לשוב סכנין

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19290	מוסדר	חלק		100-102, 137

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100	ג/ 19251
200	ג/ לג/ 7574 /02 /56
501	גנ/ 16589

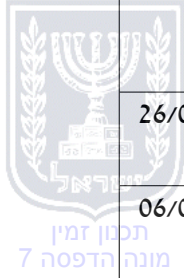
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	הקלה לחניה בקו בניין אפס מדרך 805	כפיפות	תמא/ 3
06/07/2014	6553	6830	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19251 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 19251
21/03/2002	1729	5061	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7574 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 7574
19/06/2003		5195	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ לג/ 56 /02 /7574 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ לג/ 56 /02 /7574
10/04/2011	3601	6222	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גנ/ 16589 בתחומה של תכנית זו	החלפה	גנ/ 16589



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מואנס ימין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02:11 30/03/2019	מואנס ימין	30/03/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	עבדאללה אבו סאלח			סח'נין	(1)		052-5594881	153-52-8968210	marwan.a.saleh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 8.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבדאללה אבו סאלח			סח'נין	(1)		052-5594881	153-52-8968210	marwan.a.saleh@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 8.

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 ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	איג'י מואנס ימין, מהנדס	סח'נין	(1)	10 א	054-6390094	04-8147778	Moanes.y@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ח'אלד קסום	714		סח'נין	(2)		04-6742141	04-6742141	b214@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 3211.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 שימושים ותכליות במגרש בנוי על דרך מס' 805 בכניסה המזרחית לשוב סכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים ומלאכה מעורב לאיזור מגורים, מסחר ותעסוקה

הוספת שימוש מסחר ומשרדים

קביעת התנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס

קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

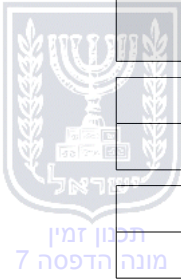
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ומלאכה מעורב	1,137	91.11
מגורים מסחר ותעסוקה	111	8.89
סה"כ	1,248	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,248.38	100
סה"כ	1,248.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר שכונתי, מסעדות, משרדים ובתי מלאכה זעירה, לרבות פנצ'ריה/מוסך.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השימושים למסחר ומשרדים יותרו בקומת הקרקע או בקומה א'. השימושים למלאכה זעירה יותרו רק בקומת הקרקע כפי שמאושר כיום. התכנית תאפשר הקמת 2 קומות מגורים נוספות (מעל קומת המסחר שמעל למוסכים) וזאת רק במקרה של הפיכת חלק מהמוסכים לחנייה. הכניסה למגורים תהיה בנפרד מהכניסה לשאר השימושים.
ב	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה ברוחב 3 מ' למעבר כלי רכב כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי						שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	4	15		50	100	16	84 (1)	1137	קומת קרקע + קומה א'	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	15	4	50	100	16	84	1137	קומות ב' + ג'	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר נייד שטחי בניה בין השימושים המותרים במגרש עבור כל הקומות בתנאי הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש לפי חוק
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבנייה לא ישונו.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- במקרה של הריסה ובנייה מחדש קווי הבניין הצדים והאחוריים יהיו 3 מטרים וקו בניין קדמי 5 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השימושים למלאכה זעירה יותרו בקומת הקרקע בלבד.
- (2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

עירוב השימושים יותר בתנאי שלא יוצרו מטרדי זיהום אוויר, ריח וכו' או מטרדים סביבתיים למגורים במבנה ולמגרשים הסמוכים.
תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה על עמידה בתנאי זה.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה לכל השימושים במגרש תוך הפרדה בין החניות למגורים לבין החניות לשאר השימושים.

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, 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 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'	--

6.3	חשמל
	<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>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
413	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י
6.5	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר 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.</p>
6.6	פיקוד העורף
	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.
6.7	פיתוח תשתית
	<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 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 (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>

6.7	פיתוח תשתית
<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>	



6.8	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	

6.9	תשתיות
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>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> <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 ערפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.10	מבנים קיימים
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>4. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.</p>	



6.11	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

הריסות ופינויים

6.12

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הסמוך שממנו התבצעה החריגה לתחום הדרך.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .



ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה

