

2054810

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0706127

ג/26227 שינוי בהוראות וזכויות הבניה בית וחייד ח'לאילה - סכנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון-מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 262-0706127	
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק	ביום 13.11.2021
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר	
אורי אילן	מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הוועדה הממונה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת לחלקה 20 גוש 19319 דרומית לכביש 805 בשכונה המערבית ליישוב סכנין
התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש בנוי בכדי להכשיר בנייה קיימת והוספת קומת
מגורים חדשה

להלן השינויים :

הוספת 10% שטחי בנייה עיקריים

הוספת 36% שטחי שירות

תוספת קומה

הגדלת תכסית קרקע מ- 42% ל- 56%

הסדרת קווי בניין תכנוניים במגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/26227 שינוי בהוראות וזכויות הבניה בית וחד ח'לאילה
- סכנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

262-0706127

0.698 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** לב הגליל

226960 **קואורדינאטה X**

752195 **קואורדינאטה Y**

1.5.2 תיאור מקום **על דרך 805 בכניסה מערבית לעיר סחינין**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19319	מוסדר	חלק		20

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
262-0418335	20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
262-0418335	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0418335 בתחומה של תכנית זו	9087	8692	08/09/2020



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנית מס': 262-0706127 - שם התכנית: ג/26227 שינוי בהוראות וזכויות הבניה בית וחדר חלילה - סכנין

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				יאסר גנאיים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יאסר גנאיים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	19/07/2021	יאסר גנאיים	12:45 19/07/2021		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

תכנית מס': 262-0706127 - שם התכנית: ג/26227 שינוי בהוראות זכויות הבניה בית וחדר ח'לאילה - סכנין

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תלונן זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	וחדר פדל ח'לאילה			סחינין	(1)		050-5335436	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4317.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וחדר פדל ח'לאילה			סחינין	(1)		050-5335436	153-52-8968210	mohmed.arc1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4317.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תלונן זמין
מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	יאסר גנאיים		מהנדס אורחי	סחינין			04-6740067		yaser.gn@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ח'אלד קסום	714		סחינין	(1)		04-6742141	04-6742141	b214@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 3211.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש בנוי בשכונה המערבית בסכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה

תוספת קומה

הגדלת תכסית קרקע

הסדרת קווי בניין תכנוניים במגרש

קביעת תנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	20
קו בנין עילי	מגורים ב'	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	698	100
סה"כ	698	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	699.19	100
סה"כ	699.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים</p> <p>מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה משרדים לבעלי מקצועות חופשיים חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית חנויות למסחר קמעונאי, מספרות ומכוני יופי</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>1- קו בניין עילי הינו עבור קירוי מגג ברזנט בקומת הקרקע בלבד ולא תותר כל בניה מעליו.</p> <p>2- באזורי מגורים תהייה הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה עם קו בניין צדדי אפס (קיר משותף) וזאת בתנאי הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה או עם קבלת הסכמת בעלי הקרקע של השכן מראש.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>- זיקת ההנאה ברוחב 3 מ' המסומנת בתשריטים הינה מאושרת לפי תשריט חלוקה מס' ת-ח-95/167 המאושר בועדה המקומית.</p> <p>- יותר מעבר להולכי רגל וכלי רכב מוטורי. לא תותר בנייה בתחום זיקת הנאה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנית מס': 262-0706127 - שם התכנית: ג/26227 שינוי בהוראות וזכויות הבניה בית וחד חלילה - סכנין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	עיקרי			
קדמון										
אחורי										
צידו-שמאלי										
צידו-ימני										
מעל הכניסה הקובעת	5	18 (2)	6	56	210 (1)	60	150	698	20	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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:

- השימושים הנלווים למגורים המוצעים בתכנית יותרו עד 60 מ"ר משטחי הבניה ועל חשבון יחיד אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתח תלכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.

(2) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות .6



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 2016, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שטחים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>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</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	
	<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' --</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' --</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --</p>

6.3	חשמל
	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	י. ארון רשת
	יא. שנאי על עמוד
	20.00 מ' -- --
	35.00 מ' -- --
	0.50 מ' -- --
	3.00 מ' -- --
	בתיאום עם חברת החשמל
	1.00 מ' -- --
	3.00 מ' -- --
	תכנון זמין מונה הדפסה 10
	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.
	על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי תכנון זמין 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי לשיטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, שיעודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
	לא יוצא היתר בניה למרהוה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.7	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו

פיתוח תשתית	6.7
<p>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> <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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תשתיות	6.9
<p>מיס: אספקת מיס 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: התכנית מחוברת למערכת הביוב העירונית של סכנין אשר מוזרמת למט"ש כרמיאל. 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: 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

היטל השבחה	6.10
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"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 מייד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10