

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0273615

איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין - סכנין



מחוז **צפון**
מרחב תכנון מקומי **לב הגליל**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות תכנית ג/12050 באופן נקודתי. מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה לצורך הסדרת מיקום זכויות בצורה שונה מהתכנית המאושרת בהמשך לפניית מבעלי עניין. בעלי זכויות בתחום תכנית זאת הינם בעלים של זכויות בחלקה מס' 136 בגוש 19267 הסמוך הנמצא בתכנית איחוד וחלוקה נפרדת. בתכנית זו ירוכזו זכויות של חלק מהבעלים בזמן שבתכנית הסמוכה ירוכזו יתר הזכויות. ראה הסבר מפורט במסמך טבלת איזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין - סכנין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

262-0273615 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5.349 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 7, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

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



1.6 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 |
| 02/02/2004 | 1816 | 5270 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12050 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 12050 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | דסמונד סולומון קפלן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דסמונד סולומון קפלן | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט חלוקה | 30/01/2018 | עלאא גנאיים | 30/01/2018 | 1 | 1: 250 | מחייב | חלוקה ורישום |
| לא | לוח הקצאות וטבלת איזון | 30/01/2018 | חיים מסילתי | 25/08/2016 | 1 | 1: 1 | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | לוח הקצאות וטבלת איזון - דו"ח | 07/08/2017 | חיים מסילתי | 07/08/2017 | 13 | 1: 1 | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | תשריט רקע תכנוני קיים | 03/01/2016 | דסמונד סולומון קפלן | 20/12/2015 | 1 | 1: 500 | 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



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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | לב הגליל | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-6746749 | Lvhaglil@zahav.net.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | לב הגליל | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-6746749 | Lvhaglil@zahav.net.il |

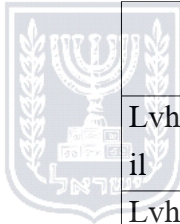
(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|--------------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בעלים | | חוסין בדארנה | | | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-6746749 | Lvhaglil@zahav.net.il |
| בעלים | | אליאס גנטוס | | | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-6746749 | Lvhaglil@zahav.net.il |
| בעלים | | סעדה גנטוס | | | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-6746749 | Lvhaglil@zahav.net.il |
| בעלים | | עאידה חיאדרה | | | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-6746749 | Lvhaglil@zahav.net.il |
| בעלים | | יוסף מוחמד קסום | | | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-6746749 | Lvhaglil@zahav.net.il |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | תיאור | סוג |
|--------------------------|------------|------------|-----|------|--------|--------------|------------|--------------------|-------|-------|
| Lvhaglil@zahav.net.il | 04-6746749 | 04-6746740 | | (1) | סח'נין | | | סוהיל אחמד קסום | | בעלים |
| Lvhaglil@zahav.net.il | 04-6746749 | 04-6746740 | | (1) | סח'נין | | | פאטמה קסום | | בעלים |
| Lvhaglil@zahav.net.il | 04-6746749 | 04-6746740 | | (1) | סח'נין | | | תאופיק פהד קסום | | בעלים |
| Lvhaglil@zahav.net.il | 04-6746749 | 04-6746740 | | (1) | סח'נין | | | חליל אברהים שאהין | | בעלים |
| Lvhaglil@zahav.net.il | 04-6746749 | 04-6746740 | | (1) | סח'נין | | | מחמוד אברהים שאהין | | בעלים |
| Lvhaglil@zahav.net.il | 04-6746749 | 04-6746740 | | (1) | סח'נין | | | זאהר שלאעטה | | בעלים |
| sakhnine@sakhnin.muni.il | 04-6788826 | 04-6788820 | | (2) | סח'נין | עיריית סכנין | | | | בעלים |

(1) כתובת : ת.ד. 80.

(2) כתובת : ת.ד. 35.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|--------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | דסמונד סולומון קפלן | 28921 | דסמונד קפלן אדריכלים | יודפת | (1) | | 04-9800007 | 04-9800554 | office@desmindkaplan.com |
| מודד | מודד | עלאא גנאיים | 1022 | | סח'נין | (2) | | 04-6748174 | 04-6748174 | aligenayem243@013net.net |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|----------|----------|-----|------------|------------|-------------------------|
| שמאי | שמאי | חיים מסילתי | 845 | | פתח תקוה | ההסתדרות | 30 | 03-9347468 | 03-9347462 | Estate@netvision.net.il |

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 6077.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| מונח | הגדרת מונח |
|--------------|--|
| מגורים ומסחר | בהתאם לאזור מסחרי/מגורים בתכנית ג/12050. |

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

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
2. שינוי קווי בניין
3. הרחבת דרך
4. התאמת זכויות וצפיפות הבנייה לשינוי בחלוקה
5. הגדרת גודל מגרשים
6. הגדלת מס' יח"ד
7. הגדלת שטחי בניה ותכסית הבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
2. שינוי קווי בניין
3. הרחבת דרך
4. העברת שטחי בניה ממגרש למגרש, הקטנת גודל מגרש מנימלי והגדלת מס' יח"ד
5. הגדלת שטחי בניה ותכסית הבניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מאושרת | 14 |
| דרך מוצעת | 13 |
| מגורים ומסחר | 9 - 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 12 - 10 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

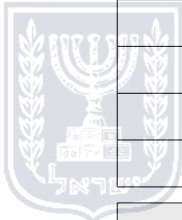
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|--------------|---------------------|
| 70.99 | 3,797 | אזור מסחר/מגורים |
| 19.87 | 1,063 | דרך קיימת או מאושרת |
| 2.95 | 158 | שביל להולכי רגל |
| 6.19 | 331 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 5,349 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 19.86 | 1,062.61 | דרך מאושרת |
| 7.90 | 422.55 | דרך מוצעת |
| 68.68 | 3,674.19 | מגורים ומסחר |
| 3.55 | 190.05 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 5,349.39 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.1.1 | שימושים |
| | 1. שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. 2. תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ומתקני צל בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח כל המבנים והפיתוח בשצ"פ ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אד' נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הוועדה המקומית. |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הוועדה המקומית. |
| 4.4 | מגורים ומסחר |
| 4.4.1 | שימושים |
| | 1. בתי מגורים 2. חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים 3. משרדים 4. מבני עזר ושטחי שרות עבור המחסנים, חניה מקוריה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה 5. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתח סביבתי |
| 4.4.2 | הוראות |

| מגורים ומסחר | 4.4 |
|--|-----|
| בינוי ו/או פיתוח מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה | א |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (מתא שטח) % | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|--------------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|---------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------|------------------------------------|------------|-------------------|-----------------|----------------|--|
| | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | | | | | | | | ציד-י ימני | ציד-י שמאלי | |
| מגורים ומסחר | 1 | 484 | 813 | 103 | 710 | 60 (1) | 5 | 10 | 18 | 6 | קדמי (2) | אחורי (2) | ציד-י שמאלי (2) | ציד-י ימני (2) | |
| מגורים ומסחר | 2 | 381 | 621 | 79 | 542 | 60 (1) | 4 | 10 | 18 | 6 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| מגורים ומסחר | 3 | 569 | 922 | 117 | 805 | 60 (1) | 6 | 10 | 18 | 6 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| מגורים ומסחר | 4 | 571 | 924 | 117 | 808 | 60 (1) | 6 | 10 | 18 | 6 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| מגורים ומסחר | 5 | 374 | 606 | 77 | 529 (3) | 60 (1) | 4 | 10 | 18 | 6 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| מגורים ומסחר | 6 | 337 | 549 | 70 | 479 | 60 (1) | 3 | 10 | 18 | 6 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| מגורים ומסחר | 7 | 374 | 606 | 77 | 529 | 60 (1) | 4 | 10 | 18 | 6 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| מגורים ומסחר | 8 | 305 | 476 | 60 | 416 | 60 (1) | 3 | 10 | 18 | 6 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| מגורים ומסחר | 9 | 278 | 464 | 59 | 405 | 60 (1) | 3 | 10 | 18 | 6 | (2) | (2) | (2) | (2) | |

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:

קווי בניין:

יותרו הקמת פרגולות/סוכות גפן ומבני עזר חד-קומתיים לשטח שרות (כגון חזית מקורה) עם קו בניין 0.0 מ' גם בצדדים שבהם סומן קו בניין אחר. שטח בנוי של מבני עזר בקטעים אלה לא יעלה על 10% מההדפסה 14 תכנון זמין מונה הדפסה 14

משטח המגרש ומהווה חלק משטח הבנייה המותר בטבלה וחלק מחישוב תכסית הקרקע המותרת.

גובה בנייה:

בשום מקרה לא תעלה גובה בנייה על גובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית. מבני עזר שבתחום בין קו בניין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית.

מגרש מינימלי:

במקרים מיוחדים של חלוקה משנה בסמכות הועדה המקומית לאשר מגרש מינימלי של 250 מ"ר וחלוקת זכויות הבניה באופן יחסי בהתאם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 60% בקומת קרקע. 40% ביתר הקומות.

(2) לפי תשריט.

(3) בנוסף תותר תוספת של 38 מ"ר שטח בנייה בקומת קרקע בתנאי שהשטח לא יהיה סגור בכל הצדדים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050.

6.2**עתיקות**

בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050.

6.3**חניה**

בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

לאחר אישור תכנית מפורטת זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית זו, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5**טבלאות איזון והקצאה**

השטחים הצבוריים יופרשו לרשות המקומית בהתאם לקבוע בטבלאות האיזון.

6.6**הוראות פיתוח**

בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050.

6.7**ניהול מי נגר**

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.

ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

ג. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

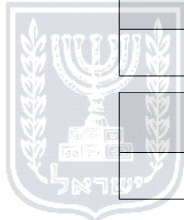
6.8**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050.

6.9**פיתוח תשתית**

בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050.

| | |
|-------------|------------------------------|
| 6.10 | שרותי כבאות |
| | בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050. |
| 6.11 | מקלטים |
| | בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050. |
| 6.12 | היטל השבחה |
| | בהתאם לתכנית מאושרת ג/12050. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| | |
|-----------|---------------------|
| .7 | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--|---|
| | זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה. |
|--|---|



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14