

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

15/06/2023

תכנית מס' 262-0977926

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/26677 שינוי יעוד לעירוני מעורב במזרח סכנין

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה שינוי יעוד משטח מגורים ומלאכה מעורב לשטח עירוני מעורב. במזרח סכנין ליד כביש 805 גוש 19290 חלקות מ' 91,92. התכנית מתבססת על תשריט איחוד וחלוקה ח-10/2001. יחד עם הגדלת זכויות הבניה ושינוי קווי הבניה ותכנית הבניה בתא שטח 101. התכנית משנה נספח החניה המחייב בתכנית ג/12453 ושומרת על מס' חניות בהתאם לתקן החנייה כיום. כך ששומרים על מקומות החניה לבנק יחד עם הבנייה המוצעת בתכנית הן בתא שטח מס' 100 והן בתא שטח מס' 101.

ההתחברות לכביש 805 הינה התחברות קיימת בפועל ומאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ג/26677 שינוי יעוד לעירוני מעורב במזרח סכנין
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 262-0977926
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 262-0977926
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 262-0977926
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 262-0977926
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

לב הגליל

קואורדינאטה X

229059

קואורדינאטה Y

751780

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19290	מוסדר	חלק		91-92

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 7574	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7574 בתחומה של תכנית זו .	5061	1729		21/03/2002
ג/ 9169	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9169 בתחומה של תכנית זו .	4590	707		23/11/1997
ג/ 9478	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9478 בתחומה של תכנית זו .	6390	3076		13/03/2012
ג/ 12453	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12453 בתחומה של תכנית זו .	5147	1162		16/01/2003
ג/ 12906	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12906 בתחומה של תכנית זו .	5347	688		30/11/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				פאלח גנאים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פאלח גנאים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/07/2022	מרואן גנאים	12: 15 30/07/2022	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עירית סכנין	סח'נין			04-6788821	04-6788821	sleiman_eng@walla.co.il
	פרטי	כמאל סעיד טרביה (2)			סח'נין					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

(2) כתובת: ת.ד. 2347.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית סכנין	סח'נין	(1)		04-6788821	04-6788821	sleiman_eng@walla.co.il
פרטי	כמאל סעיד טרביה			סח'נין	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 80.

(2) כתובת: ת.ד. 2347.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סח'נין	סח'נין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	מרואן גנאים	107454		סח'נין	(2)				mrwang@012.net.il
	מודד	מרואן גנאים	979		סח'נין	(2)				mrwang@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד 2386.

(2) כתובת: ת.ד 1711.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 יעוד לשטח עירוני מעורב והגדלת זכויות הבניה במזרח סכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד לשטח עירוני מעורב .

2- הגדלת זכויות הבניה .

3- שינוי קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	עירוני מעורב	101,100
להריסה	עירוני מעורב	101,100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי ומעליו מגורים	1,326	69.28
שטח מגורים ומלאכה מעורב	588	30.72
סה"כ	1,914	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	1,914.6	100
סה"כ	1,914.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית משרדים , מסחר קמעונאי , מרפאות , בנקים בקומות ראשונות , ובנייני מגורים בקומות עליונות . בתא שטח 101 מותר לבנות מגורים בקומת קרקע במבנה האחורי .
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים , ביוב , חשמל ובזק . תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך . הכניסה לתא שטח מס' 101 תתאפשר בזיקת הנאה המסומנת בתא שטח מס' 100 . השטח המסומן בזיקת ההנאה על גבול המגרשים ישמש חנייה עבור שני המגרשים .
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה המבנה הקדמי בתא שטח 101 הסמוך לדרך 805 יחוייב בחזית מסחרית כלפי הדרך .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
עירוני מעורב	מגורים	100	ק.א', ק.ב', ק.ג', ק.ד'	1171	108	18	0	0	126	42	6	16	4	0	3	(1)	3	(2) 5
עירוני מעורב	מסחר ומשרדים	100	ק.קרקע	1171	36	6	0	0	42	42	0	16	4	0	3	(1)	3	(2) 5
עירוני מעורב	מגורים	101	ק.א', ק.ב', ק.ג', ק.ד'	743	95	15	0	0	110	46	3	16	4	1	(1)	(1)	(1)	(2) 5
עירוני מעורב	מגורים	101	ק.מרתף	743	0	0	17	23	40	40	1	16	4	1	(1)	(1)	(1)	(2) 5
עירוני מעורב	מגורים	101	ק.קרקע	743	20	3	0	0	23	43	1	16	4	1	(1)	(1)	(1)	(2) 5
עירוני מעורב	מסחר	101	ק.קרקע	743	16	4	0	0	20	43	0	16	4	1	(1)	(1)	(1)	(2) 5

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

הוראות טבלה 5:

- א-גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
ב-וועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למסומן בתשריט.
(2) תאסר כל בנייה בתוך תחום קו הבניין מדרך 805 ..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 2- הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
- 3- לא יינתן היתר בנייה ללא קומת חנייה תת קרקעית במבנה הקדמי כלפי הדרך בתא שטח 101, סטייה מהוראות זו תהווה סטייה ניכרת.
- 4- לא תתאפשר חלוקה נוספת בתא שטח 100.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- 1-מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, אשר מחובר למט"ש כרמיאל, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 4- אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומך בהיתר הבנייה.

6.3

ניהול מי נגר

- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.
- 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- 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.

6.4

חומרי חפירה ומילוי

- היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה

