

262-0919290 אישור תכנית מס'

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 16/07/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 262-0919290

ג/26187 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בדרום סכנין

יו"ר הוועדה המחוזית

36

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בדרום סכנין בגוש 19288 חלקות 30 ו- 31 .
יחד עם השוואת זכויות הבניה בחלקות עקב קיום שתי תכניות מאושרות עם זכויות בניה שונות .
בנוסף שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ושצ"פ .



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ג/26187 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בדרום סכנין

מספר התכנית 262-0919290

1.2 שטח התכנית 6.560 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 לייר

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
קואורדינאטה X	228400
קואורדינאטה Y	751400

1.5.2 תיאור מקום

דרום סכנין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחי'ן - חלק מתחום הרשות: סחי'ן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דרום סכנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19288	מוסדר	חלק		30-32, 48
19316	מוסדר	חלק		66

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	שטח חקלאי נוף כפרי פתוח, רגישות 1- שטח מוגן מפיתוח	5696	3711		30/07/2007
262-0329532	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0329532 בתחומה של תכנית זו.	7903	10464		06/08/2018
ג/ 12735	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12735 בתחומה של תכנית זו	6896	165		20/10/2014
ג/ 9169	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9169 בתחומה של תכנית זו.	4590	707		23/11/1997
ג/ 16915	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16915 בתחומה של תכנית זו.	6463	6051		22/08/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 17 09/02/2023	עלאאא אבוריא	20/02/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט חלוקה	13: 27 07/03/2023	כאלד קסום	07/03/2023	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלאות הקצאה	11: 44 29/07/2023	פתחי חגיראת	29/07/2023	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות האיזון	11: 45 29/07/2023	פתחי חגיראת	29/07/2023	10	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים בוגרים	16: 14 22/03/2021	כאלד קסום	16/07/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	15: 17 09/02/2023	עלאא אבוריא	20/02/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 21 23/03/2023	פאלח גנאים	23/03/2023	1	1: 250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עירית סכנין	סחינין			04-6741899	04-6741899	sleiman_eng@walla.co.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
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית סכנין	סחינין	(1)		04-6741899	04-6741899	sleiman_eng@walla.co.il
פרטי	אבראהים סאלח חמד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	
פרטי	אחמד סעיד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	
פרטי	וסאם סאלח חמד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	
פרטי	חדר סאלח חמד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	
פרטי	כמאל חמיד אבויונס			סחינין	(3)		04-6744465	04-6744465	kamal@khaldoon.org
פרטי	מוחמד חמד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	
פרטי	מוחמד סעיד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	
פרטי	מוסטפא סעיד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	
פרטי	מחמוד סעיד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	
פרטי	נביל חמיד אבויונס			סחינין	(4)		04-6748505	04-6748505	dental_nabeel@hotmail.com
פרטי	סלאח חמד אבויונס			סחינין	(2)		04-6741899	04-6741899	

(1) כתובת : ת.ד 80.

(2) כתובת : ת.ד 2522.

(3) כתובת : ת.ד 13081.

(4) כתובת : ת.ד 2590.

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	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmai l.com
	יועץ נופי	עלאא אבוריא	119833		סחינין	(2)		04-6790520	04-6790520	
	יועץ תחבורה	עלאא אבוריא	8794138		סחינין	(2)		04-6790520	04-6790520	
	שמאי	פתחי חגיראת	1648		כפר מנדא	(3)		04-9863467	04-9863467	
	מודד	כאלד קסום	714		סחינין	(4)		04-6742124	04-6742124	khk28@wall w.co.il

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 230.

(3) כתובת : ת.ד 905.

(4) כתובת : ת.ד 3211.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בדרום סכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .

2- קביעת זכויות ומרווחי הבנייה .

3- שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט .

4- שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט ליעוד עירוני מעורב ושצ"פ .



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10
מגורים ג'	5 - 1
עירוני מעורב	9 - 6
שטח ציבורי פתוח	100
דרך משולבת	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	201, 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	5 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	9 - 6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	4, 3
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	9 - 6
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	10
הנחיות מיוחדות ב	עירוני מעורב	9 - 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	347	5.29
מגורים א'	3,543	54.01
מגורים ב'	1,710	26.07
שטח ללא תכנון מפורט	960	14.63
סה"כ	6,560	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,032.9	15.75
מגורים ב'	28.87	0.44
מגורים ג'	3,266.42	49.80
עירוני מעורב	1,975.21	30.11
שטח ציבורי פתוח	255.49	3.90
סה"כ	6,558.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים -מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה. -גני ילדים ופעוטונים . -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. -מסחר שכונתי .
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים -מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה. -גני ילדים ופעוטונים . -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. -מסחר שכונתי .
4.2.2	הוראות
4.3	עירוני מעורב
4.3.1	שימושים
	בתי מגורים -מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה. -גני ילדים ופעוטונים . -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. -מסחר שכונתי .
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות תאי שטח 6-9 יפותחו עם חזית מסחרית לאורך כביש מס' 62 . בק.קרקע יותרו שימושים של מסחר ומשרדים ובלבד שיהיו במפלס הרחוב ובעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים .
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	ישמש לנטיעות, גינון ומצללות .
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק .

4.5	דרך משולבת
4.5.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך .



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	1	3	15	(1) 42	150	0	0	6	(1) 144	400	10	מגורים	ב' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	(2) 42	218	50	0	12	156	400	1	מגורים	ג' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	(4) 42	212	44	0	12	156	400	2	מגורים	ג' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	(5) 42	246	78	0	12	156	400	3	מגורים	ג' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	(6) 42	266	98	0	12	156	400	4	מגורים	ג' מגורים	
3	3	3	3	1	4	16	(6) 42	266	98	0	12	156	400	5	מגורים	ג' מגורים	
3	3	3	3	1	4	16	42	(7) 185	17	0	12	(7) 156	400	6	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
3	3	3	3	1	4	16	42	(7) 195	27	0	12	(7) 156	400	9 - 7	עירוני מעורב	עירוני מעורב	

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 ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות.

ג- השימושים בתאי שטח 1-5 שאינם מגורים ומפורטים בסעיף 4.1.1 לא יעלו על 15% מסה"כ זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תא שטח 10 הינו מגרש השלמה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תא שטח זה הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב..

(2) 50% בק.מרתף.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

(4) 44% בק.מרתף.

(5) 78% בק.מרתף.

(6) 98% בק.מרתף.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(7) השימושים בתאי שטח 6-9 שאינם מגורים ומפורטים בסעיף 4.2.1 לא יעלו על 25% מסה"כ זכויות הבנייה ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

6.2 חניה

תנאי למתן היתר בנייה הגשת נספח תחבורה שנותן מענה הולם ע"פ התקן העדכני לתכנון החניות עבור מלוא זכויות הבנייה בכל מגרש.

6.3 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, שמחוברת למט"ש כרמיאל, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 ניהול מי נגר

תובטח תכסית בניה פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון :- חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצוף שטחים אטימים וכד'.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחיים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית היינו מידי עם אישורה.