

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0987438

ג/26525 שינוי בהוראות וזכויות בנייה בצפון סכנין

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

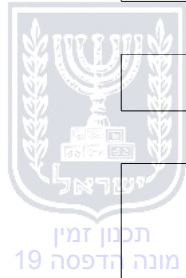
05/12/2023

לאשר את התוכנית

16/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות הבניה במגרש מאושר בצפון סכנין בגוש 19271 חלקה מס' 143 , 140 שינוי יעוד ממסחר ותעשייה ליעוד תעסוקה .
הוספת תכליות למשרדים למוסדות ממשלתיים לשירותי חירום וביטחון ולשירותי הצלה , ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	ג/26525 שינוי בהוראות וזכויות בנייה בצפון סכנין	
מספר התכנית	262-0987438	
שטח התכנית	2.518 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

229625

קואורדינאטה Y

752250

צפון סכנין

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סח'נין - חלק מתחום הרשות: סח'נין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון סכנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19270	מוסדר	חלק		140, 143
21130	מוסדר	חלק		157

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/ 11104	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11104 בתחומה של תכנית זו .	4956	1465		01/02/2001
ג/ 12735	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12735 בתחומה של תכנית זו .	6896	165		20/10/2014
262-0924670	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -262 0924670 בתחומה של תכנית זו .	11470	7707		06/07/2023



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
בינוי	רקע	1: 100	1	21/12/2023	פאלח גנאים	18: 56 21/12/2023	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/01/2024	פאלח גנאים	20: 25 08/01/2024	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



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	גמאל כאלד חסן גנאים (1)		סכנין	סח'נין			04-6742335	04-6742335	
	פרטי	כמאל כאלד חסן גנאים (1)		סכנין	סח'נין			04-6742335	04-6742335	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1411.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמאל כאלד חסן גנאים		סכנין	סח'נין	(1)		04-6742335	04-6742335	
פרטי	כמאל כאלד חסן גנאים		סכנין	סח'נין	(1)		04-6742335	04-6742335	

(1) כתובת: ת.ד. 1411.

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
	מודד	דוריד בדארנה	1056		סח'נין	(2)		04-6742313		

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

(2) כתובת: ת.ד. 1711.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 ממסחר ותעשייה לתעסוקה לצורך הוספת תכליות בצפון מזרח סכנין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת זכויות הבניה .

2- הוספת שימושיים .

3- הגדלת מס' הקומות וגובה הבנין .

4- הגדלת תכסית הבנייה .

5- שינוי גודל מגרש מינימאלי .

6- שינוי יעוד ממסחר ותעשייה לתעסוקה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
תעסוקה	100		תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה	2,482	100
סה"כ	2,482	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	2,482.2	100
סה"כ	2,482.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית :- בתי מלאכה , מסחר קמעונאי ומסעדות . משרדים למוסדות ממשלתיים שרותי חירום ובטחון , ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים . שירותי הצלה ושימוש של מתקני רשות מקומית .
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	100	2400	210	40	0	82	332	(1) 45	23.5	6	1	(2) 4	(2) 4	(2) 4	(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 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- זכויות הבניה למסחר לא יעלו על 25% מזכויות הבניה המאושרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 82% בק.מרתף.
- (2) אפס מטר לק.מרתף.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך רישוי**

תנאים בהליך רישוי :-

- 1- הכנת נספח בינוי לכל שטח התכנית, הנספח יתייחס למכלול ההיבטיים של בינוי, מערך תנועה וחנייה, פיתוח סביבתי של האתר, כולל פירוט חומרי גמר, גינון ונטיעות, הסדרי התנועה יהיו ערוכים בידי מהנדס תנועה.
- 2- תכנון קומת חנייה תת קרקעית, ומרבית החניות יהיו בקומה זו. לא יוצא היתר בנייה שאיננו כולל חניות תת קרקעיות, כאמור.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- 1- ביוב :- תנאי בהליך רישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה. תנאי להוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו הינו הריסת המבנה המסומן להריסה (סככה) במגרש.

6.4**ניהול מי נגר**

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אשורה.