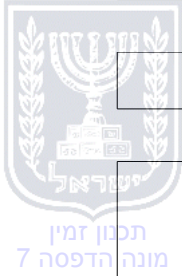


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1097930

ג/27285 שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בצפון סכנין



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 262-1097930

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 22/10/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/06/2023

להפקיד את התכנית

19/07/2023

יו"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

התכנית נערכה לאחר החלטת ההפקדה בתכנית 262-0924993 ובה נדרש שקו הבניין הצדדי יהיה 3 מ' ולא 2 מ' כפי שמאושר. דבר שלא יכולתי לבצע עקב הבנייה הקיימת בחלקה בהתאם להיתר הבנייה שהתקבל ובו הבנייה כבר קיימת בשתי קומות עם קו בניין צידי של 2 מ'. הרי בזמן החלטת ההפקדה היתה בנייה קיימת בהתאם להיתר שניתן בחלקה.

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות הבניה במגרש 26/4 מאושר בתשריט חלוקה מס' ת-ח 3/2020 מאושר בגוש 19290 חלקה 26 בצפון סכנין ליד מגרש אلدוחה, כך שכל מטרת התכנית הינה תוספת קומה אחת. יחד עם שינוי בתכליות במגרש. התרת שימוש מסחר מעל 25% מזכויות הבנייה המאושרות. והגדלת מס' הקומות ל- 5 קומות כדי להתיר קומת מגורים נוספת (4 קומות וקומת מרתף). והגדלת תכסית הבניה (בהתאם לנספח הבינוי בתכנית המאושרת) וגובה הבנין.

החניה ליד הכביש מס' 22 הינה מקבילה לדרך ולא ניצבת. כמו כן מחקתי מהשימושים גני ילדים, פעוטונים ומגרשי משחקים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27285 שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים
בצפון סכנין

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

262-1097930

מספר התכנית

1.181 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

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

229334

קואורדינאטה Y

752088

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		26

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
262-0826115	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0826115 בתחומה של תכנית זו .	9198	939		05/11/2020
ג/ 6671	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6671 בתחומה של תכנית זו .	4291	2575		16/03/1995
ג/ 7514	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7514 בתחומה של תכנית זו .	4330	4707		27/08/1995
ג/ 9169	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9169 בתחומה של תכנית זו .	4590	707		23/11/1997



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	13/07/2022	פאלח גנאים	17: 02 13/07/2022	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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	סאלח מוחמד סעיד גנאים (1)		סכנין	סח'נין			04-6742335	04-6742335	gnaem-s@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1804.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאלח מוחמד סעיד גנאים		סכנין	סח'נין	(1)		04-6742335	04-6742335	gnaem-s@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד 1804.

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	מרואן גנאים	979		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 7

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 בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בסכנין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי בהוראות וזכויות בנייה בסכנין .
- 2- שינויי יעוד ממגורים ב' לעירוני מעורב .
- 3- הגדלת מס' הקומות וגובה הבניין .
- 4- הגדלת תכסית הבנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,181	100
סה"כ	1,181	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	1,205.09	100
סה"כ	1,205.09	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים - מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. - מסחר קמעונאי
4.1.2	הוראות



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	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	8	(1) 62	124	0	0	10	114	1181	100	מגורים	עירוני מעורב
(3) 5	5	2	(2) 2	1	4	18	0	(1) 60	126	66	0	6	54	1181	100	מסחר	עירוני מעורב
(3) 5	5	2	(2) 2	1	4	18	0	(1) 62	(4) 62	0	0	5	(4) 57	1181	100	משרדים	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 ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 66% במרתף.
(2) קו בנין אפס לק. מרתף.
(3) בהתאם למסומן בתשריט.
(4) ניתן להמיר זכויות הבניה לשימוש משרדים לזכויות הבניה לשימושים המפורטיים בסעיף 4.1.1 באשור הוועדה המקומית.

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

- 1- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- 2- לא קיים בעל נכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיות ואת שאר העבודות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

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

6.3 חומרי חפירה ומילוי

- היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יום 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 לשטח.
- 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.

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

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מייד.