

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1151208

ג/27746 הגדלת זכויות הבניה במגרש מגורים בסכנין

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 262-1151208

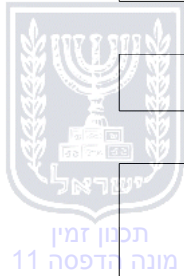
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 22/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005263254/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת במגרש מאושר בתשריט מס' ח- 26/2000 בגוש 19317 חלקות 31,33 .
המגרש המאושר נופל בשתי תכניות ג/9354 ו- ג/9169 עם זכויות בנייה שונות .
מטרת התכנית הסדרת הנושא לזכויות שוות בכל שטח המגרש , יחד עם הגדלת זכויות הבנייה ושינוי
קווי הבנייה בתת הקרקע . ושינוי גובה הבניין ומס' הקומות והגדלת תכסית הבנייה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27746 הגדלת זכויות הבניה במגרש מגורים בסכנין

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 262-1151208

1.2 שטח התכנית 0.693 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות

סוג 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

227850

קואורדינאטה Y

751900

מרכז 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

מרכז סכנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19317	מוסדר	חלק		33, 94

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

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
<u>ג/12735</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12735 בתחומה של תכנית זו .	6896	165		20/10/2014
<u>ג/668</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/668 בתחומה של תכנית זו .	3999	2993		30/04/1992
<u>ג/9169</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9169 בתחומה של תכנית זו .	4590	707		23/11/1997
<u>ג/9354</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9354 בתחומה של תכנית זו .	4659	4408		30/06/1998
<u>ג/12906</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12906 בתחומה של תכנית זו .	5347	688		30/11/2004



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	06/03/2023	פאלח גנאים	15: 37 09/03/2023	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, טרבי (1)		עירית סכנין	סח'נין			04-6743737	04-6743737	sleiman_eng@walla.co.il
	פרטי	חלוא חסן טרביה (2)			סח'נין			04-6743466	04-6743466	n0525055530@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 35.

(2) כתובת: ת.ד 1053.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, טרבי		עירית סכנין	סח'נין	(1)		04-6743737	04-6743737	sleiman_eng@walla.co.il
פרטי	חלוא חסן טרביה			סח'נין	(2)		04-6743466	04-6743466	n0525055530@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 35.

(2) כתובת: ת.ד 1053.

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	alaagh479@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

(2) כתובת: ת.ד. 1552.



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

הגדלת זכויות הבניה במגרש מגורים בסכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

- 1- הגדלת זכויות הבניה
- 2- הגדלת גובה הבנין ומס' הקומות .
- 3- הגדלת תכסית הבניה .
- 4- שינוי קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט .
- 5- קביעת הוראות בעניין הריסת המבנים המסומנים להריסה .
- 6- שינוי גודל מגרש מינמאלי .
- 7- הגדלת מס' יח"ד .
- 8- הרחבת דרך מאושרת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
עירוני מעורב	100	זיקת הנאה	דרך מוצעת	200
דרך מוצעת	200	זיקת הנאה	עירוני מעורב	100
		להריסה	דרך מוצעת	200
		להריסה	עירוני מעורב	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	693	100
סה"כ	693	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	23.5	3.39
עירוני מעורב	670.07	96.61
סה"כ	693.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים -גני ילדים ופעוטונים . -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. -מסחר קמעונאי .
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים , ביוב , חשמל ובזק . לא תותר כל בנייה ו/או חנייה בתחום זיקת ההנאה .
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים , ביוב , חשמל ובזק . תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך .
4.2.2	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)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
עירוני מעורב	מגורים	100	680	166 (1)	34	0	140 (2)	340 (1)	50 (3)	8	16	4	2	(4)	(4)	(4)	(4)

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 ימודד מפני הקרקע הטבעית .

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 .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) היקף זכויות הבנייה לשימושיים הנלווים למגורים המפורטים בסעיף 4.1.1 יתאפשרו בהתאם לפתרונות החניה שיוצגו בהליך הרישוי ..

(2) שטחי חנייה ושירות בתת הקרקע ..

(3) 80% בתת הקרקע.

(4) בהתאם למסומן בתשריט.

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

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.

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 ביוב

ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3 ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

15-30% 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 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

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

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה