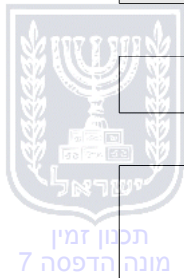


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1257187

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בצפון סכנין



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005330946/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה שינוי קווי הבנייה במגרש (תא שטח 531) בצפון סכנין במתחם K גוש 19272 חלקה 24 יחד עם הגדלת תכנית הבנייה בהתאם לסעיף החוק 62א(א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בצפון סכנין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

262-1257187

מספר התכנית

0.518 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

228275 קואורדינאטה X

753225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון סכנין במתחם K

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 צפון סכנין במתחם K

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19272 | מוסדר | חלק | | 24 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 262-0628388 | 531 |

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ג/ 21360 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/21360 ממשיכות לחול. | 7983 | 2572 | | 07/11/2018 |
| 262-0628388 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0628388 בתחומה של תכנית זו. | 11066 | 3194 | | 24/01/2023 |



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: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי וחניה | 17: 45 03/06/2024 | פאלח גנאים | 03/06/2024 | 1 | 1: 100 | רקע | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 11: 18 02/06/2024 | פאלח גנאים | 02/06/2024 | 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 |
|----------------|------|-----------------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | הודא סאמי אבוסאלח (1) | | | סחינין | | | 04-6743466 | 04-6743466 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1727.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | הודא סאמי אבוסאלח | | | סחינין | (1) | | 04-6743466 | 04-6743466 | |

(1) כתובת: ת.ד 1727.

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@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | מגדי חיאדרי | 1187 | | סחינין | (2) | | 04-6748008 | 04-6748008 | heyadri@hotmail.com |

(1) כתובת: ת.ד 2386.

(2) כתובת: ת.ד 14593.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 הבניה במגרש מגורים בצפון סכנין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט בהתאם לסעיף החוק 62א(א)4 .
- 2- הגדלת תכסית הבנייה בהתאם לסעיף החוק 62א(א)5 .
- 3- קביעת הוראות הריסה בהתאם לסעיף החוק 62א(א)19 .



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 |
|------------|---------|
| מגורים ב' | 100 |
| דרך מאושרת | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה | דרך מאושרת | 200 |
| להריסה | מגורים ב' | 100 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 82 | 15.83 |
| מגורים ב' | 436 | 84.17 |
| סה"כ | 518 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 81.83 | 15.78 |
| מגורים ב' | 436.59 | 84.21 |
| סה"כ | 518.43 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>ישמש ל :- מבני מגורים . משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או קליניקות בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור . חניה מקורה לחניית רכב פרטי .</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א- תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית . ב- כתנאי להוצאת היתר בנייה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש . שתכלול את :- המפלסים הסופיים של הקרקע , פתרון חניה , חיבור כל סוגי התשתיות למערכת ציבורית , פיתרון ניקוז נגר עילי , פריסת קירות תומכים , מיקום מתקני אשפה , הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית .</p> <p>ג- יותר להקים בניין אחד על כל מגרש . ד- על אף זאת מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות שלהלן :-</p> <p>1- השימושים המותרים של מבנה העזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד . 2- שטח ריצפת מבנה העזר הנפרד יהיה עד 40 מ"ר בלבד וייחשב במניין אחוזי הבנייה הכוללים למגרש .</p> <p>ה- תנאי למתן היתרי בנייה במגרשים בהם עובר קו המתח הגבוהה יהיה ביצוע העתקה בפועל של הקו .</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>ישמש לתנועת רכב והולכי רגל , מדרכות וחנייה ציבורית , נטיעות וגינות , ריהוט רחוב , תעלות ניקוז , מעבר קווי תשתית תת קרקעי בלבד כגון :- תקשורת , חשמל , תאורה , ביוב , מים , גז , מתקני אשפה וכו' .</p> |
| 4.2.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|--------|-----------|
| אחורי | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (4) | (4) | (3) | 1 (2) | 4 | 19 | 8 | 3 | (1) 52 | 244 | 100 | 0 | 24 | 120 | 436 | 100 | מגורים | מגורים ב' |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|--------|-----------|
| קדמי (4) | 100 | מגורים | מגורים ב' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 החפורת, 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.
- ג- תותר תוספת של 50 מ"ר בנוסף לזכויות הבנייה המאושרות .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 58% בק.קרקע.
- (2) שטחי שרות לחנייה תת קרקעית בלבד .
- (3) בהתאם למסומן בתשריט .
- קו בניין צידי ימני מצפון במפלס 6.00 למרפסת הינו 2.5 מ'
- קו בנין צידי ימני מצפון בק.א' ובק.קרקע בהתאם לקיים .
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.

לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית ללא הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.

קווי הבנייה המסומנים באדום אך ורק עבור הקיים בפועל.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- בעת תכנון וביצוע מערכת הניקוז יש להבטיח שלא ייגרמו נזקים למחוברים ותשתיות במורד הזרימה ממוצאי הניקוז.
- שיפועי הכבישים יקבעו כך שנגר אשר יצטבר בשטח השכונה יובל ע"י המערכת התת-קרקעית המתוכננת בכביש אל המוצא המערבי לכיוון נחל סכנין.
- מפלסי הבינוי בתחום התכנית יהיו גבוהים בכ- 0.5 מ' מהכבשים הקיימים.

ביוב

- תנאי לתחילת עבודות פיתוח השכונה, לרבות כבישים, עבודות עפר וכיו"ב, יהיה אישור כחוק של תכנית לשדרוג המאסף האזורי המשותף לסכנין ולמועצה האזורית משגב.
- מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו מותנה בקיומה של תכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לרבות תוכנית לשדרוג מערכת ביוב אזורית בהתאם לאמור בתכנית האב לביוב של העיר, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
- לא יינתנו היתרי בניה מתוקף תכנית זו אלא לאחר השלמת עבודות להחלפת מאסף ביוב אזורי משותף לסכנין ומשגב (מסומן בגיליון מס' 4 בתכנית האב לביוב של סכנין) ובנספח ביוב בין מגוב מכני לבין מאסף ביוב אזורי בנחל שזור.
- לא יינתן היתר בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות(מים וביוב) בתחום השכונה ע"י משרד הבריאות.
- לא יינתנו היתרי בניה מתוקף תכנית זו אלא לאחר השלמת עבודות להחלפת מאסף ביוב





| | |
|---|---------------------------------|
| 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| <p>אזורי משותף לסכנין ומשגב, או בכפוף לקבלת התייחסות משרד הבריאות על פיה הצנרת הקיימת מספיקה כדי לעמוד בספיקת השפכים.</p> <p>אשפה</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p> | |



| | |
|--|---------------------|
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>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.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>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 .</p> | |

| | |
|--|------------------------------------|
| 6.5 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| <p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1 | תכנית זו הינה חלק מתכנית ג/21360 וכפופה לשלבויות הקבועה בה . | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו מיידי .