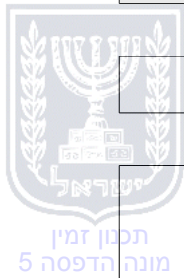


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1286574

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש שלימאן ג'נטוס - 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/SV4/1/2005349114/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 216C/1 המאושר במסגרת היתר בניה 20050450 בחלקה 31 גוש 21063 (ישן 19289/18) בדרום מזרח סכנין
התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש בנוי בהיתר מס' 20050450 + 20050792 להתאמתו לבנייה חדשה עתידית.
להלן השינויים:
1- הגדלת אחוזי בניה מ- 150% (130% עיקרי + 20% שירות) ל- 225% (195% עיקרי + 30% שירות)
2- הסדרת קווי בניין תכנוניים במגרש
3- הגדלת תכנית קרקע מ- 50% בקומת קרקע + 40% ביתר הקומות ל- 53% בכל הקומות
4- הגדלת מסי יח"ד מ- 4.5 ל- 5



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש סלימאן ג'נטוס - סכנין	

מספר התכנית	262-1286574
-------------	-------------

שטח התכנית	0.440 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13)ב
---------------	--

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

229440 קואורדינאטה X

751288 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ואדי אלעין דרום מזרח סכנין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחי'נין - חלק מתחום הרשות: סחי'נין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21063	מוסדר	חלק		31

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 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/03/2005		1915	5375	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12452 בתחומה של תכנית זו. תכנית זו כפופה לכל הנספחים של תכנית ג/12452	שינוי	ג/12452



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מואנס ימין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 44 06/12/2023	מואנס ימין	06/12/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	סלימאן גנטוס (1)			סח'נין			052-4480668	04-6741656	ghsoliman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3382.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלימאן גנטוס			סח'נין	(1)		052-4480668	04-6741656	ghsoliman@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3382.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סח'נין	(1)	10 א	054-6390094	04-8147778	moanes.y@gmail.com
מהנדס מודד	מודד	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סח'נין	(1)	10 א	054-6390094	04-8147778	moanes.y@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 זכויות הבניה דרום מזרח סכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה - א62 (א) (13ב)
- 2- הסדרת קווי בניין - א62 (א) (4)
- 3- הגדלת תכסית קרקע - א62 (א) (5)
- 4- הגדלת מס' יח"ד - א62 (א) (8)



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	31

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	440	100
סה"כ	440	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	440.71	100
סה"כ	440.71	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים. מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי. מגרשי משחקים.</p> <p>בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש, יותרו: גני ילדים ופעוטונים. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים). חנויות למסחר קמעונאי ומסעדות (בקומת קרקע בלבד). מספרות ומכוני יופי.</p> <p>מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>- קו בניין תחת המסומן בתשריט הינו עבור קירוי רעפים בקומת הכניסה בלבד ולא תותר כל בניה מעליו.</p> <p>- בעת הריסת הבניה הקיימת קו הבניין יחזור באופן ישיר ל- 3 מ' בכל הכיוונים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	6	18 (3)	5	53	225 (2)	30 (1)	195	440	31	מגורים ב'

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:

- בשום מקרה לא תעלה גובה בניה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית. מבני עזר שבתחום קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה מ- 4 מ' מעל קרקע טבעית.
- בנוסף למספר הקומות שצויין בטבלה יותר מרתף לחניה ולשטחי שירות. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה הנ"ל.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- תותר העברת אחוזי בניה משטח עיקרי לשטח שירות באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (3) מעל מפלס הכניסה 0.0.
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות מתאריות**

עיצוב ואיכות הבנייה :

יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראייהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגמורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

פיתוח השטחים מסביב למבנים :

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי קווי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250 בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

עיצוב-מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים :

הוועדה המקומית תנחה את מבקש היתר הבנייה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגובה המכלים, וכן באשר להסתרתם של דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים באמצעים המשתלבים עם עיצוב ארכיטקטוני ולשביעות רצון הוועדה.

תעודות גמר :

לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר לבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים מצוינים ע"י היתר הבניה.

נטיעת עצים ושמירתם :

א. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עמים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
 ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להיכנס לנכסו של בעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
 ג. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאמים אחרים.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. גובה בניה :

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטינות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר, כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>2. חומרי בניה :</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בפה, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטוחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.</p> <p>3. חזות בניינים ופיתוח המגרש :</p> <p>בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בק"מ לא קטן מ-1:250: הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים-הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>4. קו בנין 0.0 מ' :</p> <p>במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :</p> <p>פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 3.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>פתחים מותרים : בתחום שבין 0.0 מ' ל- 3.0 מ' מגבול מגרש שכך יותרו פתחים ניצב לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.</p> <p>שטח חצר פנימי : צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מ'. מעבר מינימלי : לא יותר מעבר ברוחב פחות מ- 0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או לפחות 0.8 מ' מהגבול.</p> <p>גמר נאה כלפי חוץ : מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.</p> <p>מי גשם : ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחד בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>קונסטרוקציה עצמאית : בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא עם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.3	פיתוח ונוף
	<p>1. עבודות עפר :</p> <p>כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>2. קירות תומכים ומסלעות :</p> <p>תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 7.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה מקבילים, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'.</p>

פיתוח ונוף

6.3

3. שילוט :

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית.

אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת.

בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של

כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר.

תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה

