

252-1180538 אישור תכנית מס'

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 03/07/2024

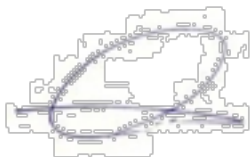
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 252-1180538

שינוי בהוראות בנייה למגרש 41 - אבו סנאן

יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 9



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005281232/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בזכויות והוראות בניה במגרש למגרש 41, חלקה 1 בגוש 18886 בשכונה דרומית, כפר אבו סנאן



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

שינוי בהוראות בנייה למגרש 41-אבו סנאן

מספר התכנית 252-1180538

1.2 שטח התכנית 0.519 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 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

הגליל המרכזי

קואורדינאטה X

216542

קואורדינאטה Y

762021

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית אבו סנאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו סנאן - חלק מתחום הרשות : אבו סנאן

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה דרומית אבו סנאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18793	מוסדר	חלק		14
18886	מוסדר	חלק		1

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
ג/ 6770	שינוי	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6770	4356	696		03/12/1995



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				חסון מרזוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסון מרזוק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/01/2023	חסון מרזוק	16: 18 20/01/2023		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	ראויה אחמד (1)			אבו סנאן			04-9996163	04-9561194	marzuq007@gmail.com
	פרטי	רפיק אחמד (1)			אבו סנאן			04-9996163	04-9561194	marzuq007@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אבו סנאן.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסון מרזוק	80098	חסון מרזוק	אבו סנאן	אבו סנאן (1)		04-9996163	04-9561194	marzuq007@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	(2)		04-9967141	04-9967141	saidsaab7@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	פואד אבו ריש		פ.א.א.ר	ירכא	(3)		04-9561130	04-9564792	faar1@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 3012.

(2) כתובת : ת.ד. 788.

(3) כתובת : ת.ד. 807.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בניה במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

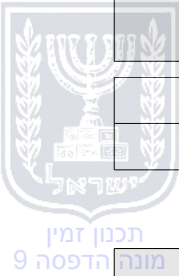
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	519	100
סה"כ	519	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	521.23	100
סה"כ	521.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים.
	2. משרד לבעל מקצוע חופשי המהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים
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	תכסית (% 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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	18	5	70	340	90	45	35	170	519	1	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4 (1)											

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:

הגובה נמדד מפני כביש דרומי קיים
זכויות הבנייה כוללות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד
גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר עבור כל יח"ד מתוך הזכויות בנייה למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ובנוסף עליית גג.
(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות- תשל"ח. לא יינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לא לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה : הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות- תשל"ח סעיף 29 א'.
6.2	ניהול מי נגר
	יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש ללא בינוי וללא ריצוף לצורך חילחול והחדרה של מי הגשם., יש לדאוג לפתרונות לניקוז חניון תת קרקעי במסגרת הבקשה להיתר
6.3	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	

7.2 מימוש התכנית	
מיידי עם אישור התכנית	

