

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1189596

שינוי בהוראות התכנית למגרש 59- אבו סנאן



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 252-1189596

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 10/06/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

12/10/2023

להפקיד את התכנית

07/02/2024

י"ר הועדה 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 מציעה הסדרה של מבנה קיים, מגדילה זכויות בנייה ומוסיפה יח"ד במגרש שנמצא בשכונת חיילים משוחררים באבו סנאן מטרת התכנית:

1. הגדלת אחוזי בנייה מ- 144% ל- 216 %
2. שינוי בקווי בניין לפי המסומן בתשריט
3. הגדלת מס' קומות מ- 4 קומות ל-5 קומות
4. הגדלה בגובה הבניין מ- 15 מ' מעל מפלס כניסה ל- 17 מ'.
5. הגדלת מס' יחידות דיור במגרש מ- 4 יח' ל- 5 יחידות
6. הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 52%



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות התכנית למגרש 59- אבו סנאן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
252-1189596	מספר התכנית	
0.570 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

216479 קואורדינאטה X

761997 קואורדינאטה Y

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
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

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסון מרזוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסון מרזוק		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13:31 27/02/2023	חסון מרזוק	20/02/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 4

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	מחמד אברהים עלי אברהים (1)			אבו סנאן			04-9996163	04-9561194	marzuq007@gmail.com
	פרטי	סאמיה אברהים עלי חמאד (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	3012	04-9996163	04-9561194	marzuq007@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	(1)		04-9967141	04-9967141	saidsaab7@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	פואאד אבו ריש		פ.א.א.ר	ירכא	(2)		04-9561130	04-9564792	faar1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 788.

(2) כתובת: ת.ד. 807.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הסדרה של מבנה קיים בשכונת חיילים משוחררים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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'	570	100
סה"כ	570	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	572.54	100
סה"כ	572.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בתי מגורים (שימוש עיקרי), משרד ביתי לבעל מקצוע חופשי המהווה חלק בלתי נפרד מיחיד (שימוש משני)
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות							
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 5	17 (2)	5	52	217	34	183 (1)	550	1	מגורים	מגורים ג'

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:

שטחי המרפסות הם חלק משטחי הבנייה העיקריים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר עבור כל יח"ד מתוך הזכויות בנייה למגורים..

(2) ממפלס כניסה +0.0.

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

חנייה

הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.1 מים :

תנאי להיתר הבטחת אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

6.2 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר הבטחת ניקוז כל שטח בתחום התכנית.

6.3 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3

ניהול מי נגר

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית/ תשריט חלוקה כנדרש בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

1

7.2 מימוש התכנית

מיד