

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/03/2024

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

06/08/2024

תכנית מס' 262-1138189

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

ג/27833 שינוי תוואי דרך מס' 53 - סח'נין



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 262-1138189

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 26/12/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005255754/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית ביוזמת עיריית סח'נין שמטרתה שינוי תוואי דרך מס' 53 עקב פגיעה בחלקות 85,86 גוש 19317 עקב אישור תכנית הדרכים ג/12735 בסח'נין .



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/27833 שינוי תוואי דרך מס' 53 - סח'נין
------------------------	-----------	---

מספר התכנית 262-1138189

שטח התכנית 1.2 0.879 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

לב הגליל

קואורדינאטה X

227847

קואורדינאטה Y

751673

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלג'אבה בדרום סכנין

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

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19287	מוסדר	חלק		23, 305
19317	מוסדר	חלק		42, 66-67, 85-86, 94-95, 98

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/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				נימר אבו ריא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נימר אבו ריא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/09/2022	נימר אבו ריא	10: 40 13/06/2023	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 4



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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית סח'נין (1)		עיריית סח'נין	סח'נין			04-6748888	04-6740774	sleiman.han dasa@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. : 35.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית סח'נין		עיריית סח'נין	סח'נין	(1)		04-6748888	04-6740774	sleiman.handasa@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. : 35.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	נימר אבו ריא	5134207	נימר אבו ריא - מהנדס בניין	סח'נין	(1)	5368	054-9255768	04-6611737	nemer.eng@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	דוריד בדארנה	1056	דוריד בדארנה- מודד מוסמך	סח'נין	(2)		04-6743466	04-6743466	bdarne1972@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5368.

(2) כתובת: ת.ד. 1711.

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

שינוי תוואי דרך מס' 53 בסכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תוואי דרך .
2. שינוי ייעוד מדרך מאושרת למגורים ב' .
3. שינוי ייעוד ממגורים א' לדרך מוצעת .
4. קביעת הוראות להריסה .



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 ב'	400
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	400
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	400
להריסה	שביל	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	833.2	94.79
מגורים א'	19.96	2.27
שביל	25.87	2.94
סה"כ	879.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	806.86	91.78
דרך מוצעת	19.96	2.27
מגורים ב'	24.54	2.79
שביל	27.74	3.16
סה"כ	879.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים גני ילדים, פעוטונים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר שכונתי .
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי תא שטח מס' 400 הינו מגרש השלמה. השימושים וזכויות הבניה בתא שטח זה יהיו עפ"י המאושר בתכניות התקפות הסמוכות. תנאי לתוצאת היתר בניה בתחום תא שטח זה הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם, קירות תומכים, גדרות, מערכות תאורה, התקני חיווי ואלקטרוניקה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם, קירות תומכים, גדרות, מערכות תאורה, התקני חיווי ואלקטרוניקה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי										שרות
מגורים ב'	מגורים	400	400	144	6	150	42	10 (1)	15	3	1	3	3	3	

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תא שטח מס' 400 הינו מגרש השלמה. השימושים וזכויות הבניה בתא שטח זה יהיו עפ"י המאושר בתכנית התקפות הסמוכות. תנאי לתוצאת היתר בניה בתחום תא שטח זה הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב ..

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר 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 .
6.2	ביוב ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת פתרון קצה , בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.3	תנאים בהליך הרישוי תנאי לתוצאת היתר בניה בתחום תא שטח מס' 400 הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב .
6.4	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית זמן משוער לביצוע התכנית הנו מידי .