

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1312024

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש סמעאן ח'ורי - אבו סנאן

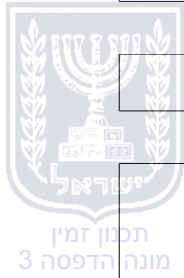
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005366074/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 3N/11 גוש 18790 חלקה 3 המאושר במסגרת תשריט חלוקה מס' ת-ח/766 בצפון אבו סנאן
התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות המגרש להתאמתו לתוספת בניה חדשה.
להלן השינויים

- 1- הגדלת אחוזי בניה בשיעור של 50% על המאושר מ- 144% (120% עיקרי + 24% שירות) ל- 216% (180% עיקרי + 36% שירות) לפי סעיף 62א(א)(13)ב)
- 2- הגדלת מס' קומות מ- 4 ל- 6 קומות לפי סעיף 62א(א)(4)
- 3- הגדלת גובה מבנה מ- 15 מ' ל- 22 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
- 4- הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 50% לפי סעיף 62א(א)(5)
- 5- הסדרת קווי בניין לפי מצב קיים לפי סעיף 62א(א)(4)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש סמעאן ח'ורי - אבו
סנאן

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

252-1312024

מספר התכנית

0.995 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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

קואורדינאטה X

215713

קואורדינאטה Y

762805

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית של הישוב 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

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18790	מוסדר	חלק		3

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>1013 /ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1013 בתחומה של תכנית זו	2385	389		17/11/1977
<u>6770 /ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6770 בתחומה של תכנית זו	4356	696		03/12/1995
<u>7513 /ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7513 בתחומה של תכנית זו	4212	3235		05/05/1994



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

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

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	בינוי וחניה	1: 250	1	28/08/2024	מואנס ימין	13: 43 28/08/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	17/02/2024	מואנס ימין	12: 31 17/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	סולימאן פאוזי ח'ורי (1)			אבו סנאן			050-5270435	hany.arc1@gmail.com
	פרטי	סמעאן פאיז פארס ח'ורי (1)			אבו סנאן			050-5270435	hany.arc1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 125.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	סולימאן פאוזי ח'ורי			אבו סנאן	(1)		050-5270435	hany.arc1@gmail.com
פרטי	סמעאן פאיז פארס ח'ורי			אבו סנאן	(1)		050-5270435	hany.arc1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 125.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293		סחינין	(1)	10 א	054-6390094	moanes.y@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דיאב ח'ורי	822	תכנון יעוץ וביצוע במדידות	אבו סנאן	(2)		054-4987766	diab_survey@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 425.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בצפון אבו סנאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה - לפי סעיף 62א(א)(ב13)
- הגדלת מס' קומות - לפי סעיף 62א(א)(4)
- קביעת גובה מבנה - לפי סעיף 62א(א)(4)
- הגדלת תכסית קרקע - לפי סעיף 62א(א)(5)
- הסדרת קווי בניין - לפי סעיף 62א(א)(4)



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	995	100
סה"כ	995	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	997.93	100
סה"כ	997.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים מועדונים פרטיים וחברתיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית חנויות מזון וקיוסקים מספרות ומכוני יופי מרפאות פרטיות
4.1.2	הוראות
א	בינוי קוו בניין תחת המסומן בתשריט הינו עבור קומת הקרקע בלבד ולא תותר כל בניה מעליו.



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 בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	22 (3)	10	50	216 (2)	36 (1)	180	995	11	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	6									

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:

- יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למצויין בטבלה.
- קוו בניין תחתני המסומן בתשריט הינו עבור קומת הקרקע בלבד ולא תותר כל בניה מעליו.
- סך שטחי הבניה שאינם למגורים לא יעלו על 20% מסך זכויות הבניה. במידה ולא יתבצע סעיף זה, לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה מכוח סעיף 62א(א)(13ב), שכן הוא אינו חל על מגרשים מעורבים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך 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) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

תשתיות

ניקוז ותיעול:

- א. הוועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הוועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעברמי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף באובדן כלל.
- ב. פתרון לנושא הניקוז באזור התעשייה החדש ינתן במסגרת פיתוח השטח הניקוז יעשה לכיוון הוואדי.

ביוב:

- א. לפי דרישת הוועדה המקומית ואישור הוועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תוכנית ביוב עבור כל שטח התוכנית או חלק ממנה שיקבע על ידי הוועדה המחוזית.
- ב. כל בניין שיבנה לאחר מתן תוקף לתוכנית זו באזור מגורים בשטח התוכנית ינוקז בהתאם לתוכנית.

אספקת מים:

- א. אספקת מים בתיאום עם הרשות המקומית.
- ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, בארעמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.

6.1.2

שמירה על עצים בוגרים

נטיעת עצים ושמירתם:

- א. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים ו/או שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים ושיחים 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 לנטיעה ו/או לסילוק, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאיות לצוות על בעל כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, ולנטוע עצים חדשים ו/או שיחים לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1

תנאים בהליך הרישוי

לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.

6.3

הוראות אחרות

6.3.1

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות



העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה

