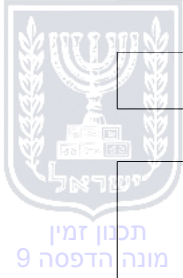


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1146596

1 שינוי בהוראות הבניה בחלקה 196 מגרשים 61/1 , 61/2 א"ת סח'נין



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרשים 61/1, 61/2 (חלקה 61) באיזור תעשייה החדש בצפון מזרח סחנין התכנית מוסיפה 20% שטחי בניה עיקריים מכל הכניסה הקובעת התכנית מוסיפה קומת שירות תת- קרקעית 60% למגרש 61/2 שטחי שירות ותכסית וקווי בניין בהתאם לתשריט .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
קואורדינאטה X	229450
קואורדינאטה Y	753050

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סח'נין - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור תעשייה -סחנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק		196

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

לב הגליל



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/ 13011	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13011 בתחום של תכנית זו	5719	23		19/09/2007

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לכל הנספחים הרלוונטיים מתכנית ג/13011



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זבידאת נאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זבידאת נאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 22 09/02/2023	זבידאת נאדר	09/02/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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 חלאילה (1)			סח'נין		1 ג	052-7723205		eng_nader@walla.com
ל"ר	פרטי	רביע שעבאן (2)	ל"ר	ל"ר	סח'נין		4	050-5309130		eng_nader@walla.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : איזור תעשייה סחנין.
 (2) כתובת : אזור תעשייה חדש סחנין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רביע שעבאן	ל"ר	ל"ר	סח'נין	(1)				eng_nader@walla.com

(1) כתובת : אזור תעשייה החדש סחנין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זבידאת נאדר		משרד להנדסת בניין ואדריכלות	סח'נין	סח'נין		046941847		eng_zbidat@yahoo.com
מודד	מודד	מדין אבו סאלח	102243	ל"ר	סח'נין	(1)	4			

(1) כתובת : שכונה מזרחית ת"ד 9178.

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

שינוי בהוראות וזכויות הבניה באזור תעשייה החדש בצפון מזרח סח'נין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 20% שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת

הוספת 60% שטחי שירות בתת הקרקע

הגדלת תכסית בתת קרקע ל 60%

שינוי קווי בניה למגרש 61/1

שינוי קווי בניין בתת קרקע למגרש 61/2

הוספת קומת תת קרקע



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
תעשייה	10, 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,687.33	תעשייה
100	1,687.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה יכלול את השימושים הבאים:</p> <p>מפעלי תעשיה ומלאכה, בתי אריזה וקירור, נגריות, ייצור רהיטים, מסגרים, מפעלי אלומיניום ומתפרות, מפעלי עיבוד מתכת, מוסכים, ייצור בלוקים, ריצוף עיבוד אבן אחסנה, מפעלי היי-טק מפעלי אלקטרוניקה, מעבדות, חניות המפעל לכל אחד המפעלים, מזנון לשרות עובדי המפעל, משרדי המפעל, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין טרצף של פעילות תעשייתית מתקנים הנדסיים, חניה מחסנים דרכים פנימיות, רחבות חניה ומבני שרות.</p> <p>השטח המבונה שאינו מיועד לתעשייה שטחו לא יגדל על 15% מהשטח המבונה המאושר למגרש.</p> <p>1- על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, בהחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>2- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>3- תחום השפעה איזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס 50 מטר.</p> <p>4- במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>5- ברמת המפעל הבודד- בתוך איזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5.ש</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות מתאריות</p> <p>השטח המבונה שאינו מיועד לתעשייה שטחו לא יגדל על 15% מהשטח המבונה המאושר למגרש.</p> <p>1- על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה- הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>2- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>3- תחום השפעת איזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.</p> <p>4- במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>5- ברמת המפעל הבודד- בתוך איזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיות בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
5	5	1	5	12	50	135	60	5	70	900	סחנין	תעשייה	תעשייה	
5	5	5	(4)	(3) 12	50	75		5	70	835	סחנין	תעשייה	תעשייה	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר קו בניין 1 בתת קרקע..
- (2) יותר קו בניין 3 בתת קרקע..
- (3) ממפלס הכניסה 0.00.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

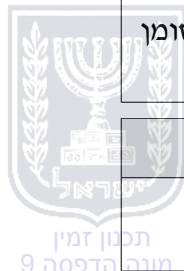
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'
ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל



6.2	חשמל
<p>ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו , אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין . על אף האמור לעיל , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>	



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1-מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . 2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך . 4-אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה .</p>	

6.4	ניהול מי נגר
<p>מי הניקוז יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים באזורי תעשייה .</p>	

6.5	פסולת בניין
<p>תר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה</p>	



6.6	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.7	פיתוח תשתית
<p>א-בתנאים למתן היתר בניה ייקבע דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תא ביוב , ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה קווי תאורה מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית . ב-כל מערכות התשתית שתבחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת -קרקעיות .</p>	

6.7	פיתוח תשתית
	<p>ג-בעל היתר הבנייה יעתיק, במידה הצורך וכתנאי להיתר בנייה, את התשתיות וכל המתקנים והואבזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית .</p> <p>ד-תנאי לכל בניה ופיתוח-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .</p> <p>ה-תנאי למתן היתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.8	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה</p>

6.9	תשתיות
	<p>מים :</p> <p>אספקה מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המעוצה ורשות הניקוז האזורית</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי קבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב הישוב באישור מהנדס המעוצה המקומית ובהתאים לתכניות ביוב המאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סיחוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי לאתר מוסדר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לא יינתן היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אגן בית נטופה .</p> <p>1-תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .</p> <p>2-תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מידי עם אישורה