

תקנונים 4 / סחנין- תעשייה- הפקדה  
תאריך: אוקטובר 2004.

*[Handwritten signature]*  
27.12.2006

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: לב הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי: סחנין  
המקום: סחנין

שם התכנית: סחנין- תעשייה  
תכנית מספר: ג/ 13011  
שינוי לתכניות מספר ג/ 6342 ול- ג/ 9623 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16/1016  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10/10/06... לאשר את התכנית  
*[Signature]*  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16/1016  
פורסמה בלוקט הפירסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

**צוות מטח מקצועי למנהל אז"פ**

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. ממליץ לאשר  
כרוזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 תאריך אישור: 06/02/07

*[Signature]*  
יועץ הנדסי/מקצועי

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****שם התכנית:** (1.1)

סחנין - תעשייה תכנית מספר ג/ 13011 המהווה שינוי לתכניות מספר ג/ 6342 ול- ג/ 9623 המאושרות.

**מקום התכנית:** (1.2)

צפונית מזרחית לסחנין.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 229400 צפון: 753000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19269	-	6,13,17,18,20,57,59
19271	-	38,39,42

**שטח התכנית:** (1.3) 108.3 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**בעלי עניין:** (1.4)**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית.  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521.

**יזם התכנית:**

משרד התעשייה והמסחר- באמצעות חברת יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ רח' תוצרת הארץ 18 ת"א 67891 . טל: 03-6083030 פקס: 03-6083020.

**מגיש התכנית:**

משרד התעשייה והמסחר- באמצעות חברת יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ רח' תוצרת הארץ 18 ת"א 67891 . טל: 03-6083030 פקס: 03-6083020.

**עורך התכנית:**

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

**יחס לתכניות אחרות:** (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/ 6342 ול- ג/ 9623 המאושרות, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**מסמכי התכנית:** (1.6)

- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- נספח תנועה - נספח מחייב.
- נספח שמירת איכות הסביבה- מסמך מחייב.
- נספח מיון תעשיות - מסמך מנחה.
- נספח טיפול נופי ועבודות פיתוח- מסמך מנחה.

**תאריך הכנת התכנית:** (1.7)

תאריך	הכנה
אוגוסט 2001.	עדכון 1
נובמבר 2001.	עדכון 2
דצמבר 2001.	עדכון 3
נובמבר 2002.	עדכון 4
פברואר 2004.	עדכון 5
מאי 2004.	עדכון 6
אוקטובר 2004.	עדכון 7
דצמבר 2006.	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- גבול תכנית - קו כחול.  
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.  
 גבול תחום שיפוט סחנין - קו כחול כהה מקווקו.  
 שטח תעשייה - השטח הצבוע בסגול בתשריט.  
 שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק בתשריט.  
 דרך גישה - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום לזרועין.  
 שטח מגורים א' - השטח הצבוע צהוב בתשריט.  
 שטח מגורים ב'-1 - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע תכלת ואדום לזרועין.  
 שטח מגורים ב'-2 - השטח הצבוע תכלת בתשריט.  
 מגורים ג', מסחר, שרותים - השטח הצבוע אפור בתשריט.  
 שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.  
 דרך קיימת - הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.  
 דרך מוצעת - הדרך הצבועה אדום בתשריט.  
 דרך לביטול - השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.  
 מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.  
 מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.  
 רוחב הדרך - בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.  
 גבול גוש רשום - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.  
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוך.  
 גבול ומספר מגרש מוצע - קו רצוף דק בשחור ומספר שחור בתוך.  
 יער נטע אדם קיים (עי"פ תמ"א 22) - השטח המרושת בצבע ירוק בתשריט.  
 יער טבעי לשימור (עי"פ תמ"א 22) - השטח המרושת בצבע כתום בתשריט.  
 יער פארק מוצע (עי"פ תמ"א 22) - השטח הצבוע קווים אנכיים בצבע סגול בתשריט.  
 יער ע"פ פקודת היערות משנת 1944 - השטח המסומן בקווים אלכסוניים בירוק ותחום בקו עבה ירוק.  
 שטח משאבי טבע (עי"פ תמ"א 31) - השטח הצבוע פסים אנכיים בצבע ירוק כהה בתשריט.  
 שטח משאבי מים (עי"פ תמ"א 31) - השטח הצבוע קו מקווקו קו מלא באלכסון בצבע חום בתשריט.

- שטח נוף כפרי/ פתוח (עי"פ תמ"א 31) - השטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר בתשריט.  
 מרקם עירוני מגובש (עי"פ תמ"א 35) - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע סגול בתשריט.  
 מרקם שמור משולב (עי"פ תמ"א 35) - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כחול בתשריט.

**1.10 טבלת שטחים:**

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע
		שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם
שטח תעשייה	-	-	-	54.5
שטח ציבורי פתוח	7.1	6.6%	-	16.9
שטח חקלאי	99.5	91.9%	-	-
דרך מוצעת	1.7	1.5%	-	35.4
דרך קיימת	-	-	-	1.5
סה"כ	108.3 ד'	100.0%	100.0%	108.3 ד'
				100.0%

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 הרחבת אזור התעשיה הקיים בסחנין .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח שיעודו תעשיה ושטח ציבורי פתוח שישמש לפארק.

2.2.2 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח שיעודו תעשיה ושטח לדרך מוצעת.

2.2.3 שינוי יעוד משטח דרך קיימת לשטח ציבורי פתוח.

2.2.4 התווית דרכים בתיאום עם המערכת הקיימת.

2.2.5 קביעת הוראות פיתוח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
-	27,250	שטח תעשיה
-	200	שטח ציבורי פתוח

## פרק 3 : הוראות התכנית.

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 שטח לתעשיה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשיה . שטח זה יכלול את השימושים הבאים : מפעלי תעשיה ומלאכה, בתי אריזה וקרור, נגריות, ייצור רהיטים, מסגרות, מפעלי אלומיניום, מתפרות, מפעלי עיבוד מתכת, מוסכים, ייצור בלוקים, ריצוף, עיבוד אבן, אחסנה, מפעלי היי-טק, מפעלי אלקטרוניקה, מעבדות, תנויות המפעל לכל אחד מהמפעלים, מזנון לשרות עובדי המפעל, משרדי המפעל, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית מתקנים הנדסיים, חניה, מחסנים, דרכים פנימיות, רחבות חניה ומבני שרות. השטח המבונה שאינו מיועד לתעשיה שטחו לא יגדל על 15% מהשטח המבונה המאושר למגרש.

1. על המפעל הבודד בתחום התעשיה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
3. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.
4. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
5. ברמת המפעל הבודד – בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה , ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### 3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בתשריט ישמש כשטח ציבורי פתוח הכולל גם את הפארק הקיים . בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גינות מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני תשתית.

#### 3.1.3 שטח לדרכים:

השטח הצבוע חום הינו דרך קיימת , השטח הצבוע אדום בתשריט הינו דרך מוצעת שתשמש למעבר כלי רכב, הלכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

תשמר הפרדה בין הסובה שבקצה דרך מס' 8 שבאזור התעשיה הקיים ובין דרך מס' 27 המוצעת ע"י רצועת גינות.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח תעשייה	600	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	100	5	5	5

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור
מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	
55%	*	50%	5%	50%	55%	שטח תעשייה- מגרשים 1-8,10- 13,15-22,24-33,35-37,39-41
55%	*	50%	5%	30%	55%	שטח תעשייה- מגרשים .34 , 38 , 14 , 9
40%	*	35%	5%	20%	40%	שטח תעשייה- מגרש 23
200 מ"ר	*	200 מ"ר	-	200 מ"ר	200 מ"ר	שטח ציבורי פתוח

\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.
	מס' קומות	במטרים		
שטח תעשייה	2	12	-	-
שטח ציבורי פתוח	-	-	-	-

### 3.4 הוראות נוספות:

- 3.4.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.4.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.4.3 **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.
- 3.4.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.
- 3.4.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' מ' 25 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
  - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.4.6. **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 3.5 (הוראות כלליות)

- 3.5.1. **תנאים לביצוע התוכנית:**
  - תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.5.2. **חלוקה:**
  - א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
  - ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
  - ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.5.3. **הפקעות:**
  - מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3.5.4. **רישום:**
  - תוך עשרה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
- 3.5.5. **היטל השבחה:**
  - היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.5.6. **הוראות הג"א:**
  - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.5.7. **כיבוי אש:**
  - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.5.8. **סידורים לנכים:**
  - קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 3.5.9. **חניה:**
  - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- 3.5.10. **תנאים למתן היתר בניה:**
  - לא יינתן היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור "איגוד ערים לאיכה" ס – אגן בית נטופה".

## 3.6 : טבלת מגרשים בשטח לתעשייה:

מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר*	מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר*
1	1283	21	2454
2	1444	22	1907
3	1473	23	860
4	1423	24	1181
5	1603	25	1285
6	1732	26	1202
7	2614	27	1223
8	1563	28	900
9	980	29	1050
10	957	30	1102
11	991	31	1000
12	967	32	1124
13	937	33	1905
14	1133	34	1100
15	1436	35	1500
16	2806	36	1415
17	1644	37	986
18	1035	38	816
19	1359	39	681
20	1487	40	878
		41	1141

\* מדידת שטח המגרש בוצעה במדידה גרפית. תוך עשרה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית יוגש תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**פרק 4 - חתימות**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

**יזם ומגיש התוכנית:** משרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ.

משרד התעשייה והמסחר והתעסוקה  
 מינהל לאזורי פיתוח  
 רח' בנק ישראל 5 (בנין גינר)  
 קרית בן גוריון, ירושלים  
 יא. 101

משרד התעשייה והמסחר והתעסוקה  
 מינהל לאזורי פיתוח  
 רח' בנק ישראל 5 (בנין גינר)  
 קרית בן גוריון, ירושלים  
 יא. 101



**עורך התוכנית:** אבישי טאוב - כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



**אבישי טאוב**  
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
 כורזים ד.ג. חבל כורזים  
 טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468