

הודעה על אישור תכנית מס' 14636
 מוסמח בילקוט הפרסומים מס' 584
 מיום 18.8.08

העתק תוקף 12/05/2008

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14636
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.11.06 לאשר את התכנית
 מרצל גדן
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי :- לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי :- סכנין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית
 תכנית מס' 14636/ג לשינוי יעוד לשטח מסחר ומוסד ציבורי והטמעת תחנת דלק קיימת והגדלת אחוזי הבניה ומס' הקומות והסדרת דרך גישה .

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי של סכנין

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19321	93,96,97,98,99,100 101,102,103,104,105 106,107,108,112,114,117,274	80,84,85,91,92,94,95 109,110,111 113,116,118,132,156

////

2

19322

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 18290 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- אחמד בדארנה ואחרים ת"ז 2028330 סכנין 20173
 פלפון 050319495
 יוזם התכנית :- המכללה הארצית להכשרה מקצועית ע"י אחמד בדארנה ת"ז 2028330
 + ולת"ב לב הגליל סכנין מיקוד 20173 - פלפון 050319495
 מגיש התכנית :- המכללה הארצית להכשרה מקצועית ע"י אחמד בדארנה
 ת"ז 2028330 + ולת"ב לב הגליל סכנין מיקוד 20173 - פלפון 050319495
 עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173
 טלפקס 046743466 פלפון 050285228 ת.ד 2386

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 7574 ו- ג/ 6671 ו- ג/בת/142 המאושרת. ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :-

- א- תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב- תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג- נספח תנועה וחניה ק"מ 1:500 – מסמך מחייב פרט לנושא החניה -
- ד- נספח בינוי ק"מ 1:500 - מסמך מחייב וכל שינוי במערך השטחים בתשריט התוכנית ובנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת.

1.7 תאריך הכנת התשריט

10/04/2004	הכנה :-
15/09/2005	עדכון 1 :-
26/03/2006	עדכון 2 :-
04/06/2006	עדכון 3 :-
28/11/2006	עדכון 4 :-
10/05/2007	עדכון 5 :-
10/08/2007	עדכון 6 :-
06/12/2007	עדכון 7 :-
20/03/2008	עדכון 8 :-
12/05/2008	עדכון 9 :-

1.8 הגדרות ומונחים: - משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.8 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מתאר ג/ 668 מאושרת
ג	שטח צבוע סגול	אזור תעשייה ומלאכה זעירה
ד	שטח צבוע פסים כתומים וסגול באלכסון	אזור מגורים ומלאכה מעורב
ה	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ו	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ז	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ח	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
ט	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"א	שטח צבוע פסים ירוק ואדום	דרך גישה מוצעת
י"ב	שטח צבוע פסים ירוק וחום	דרך גישה מאושרת
י"ג	קו כחול עבה ומנוקד	גבול תכנית ג/בת/ 142 מאושרת
י"ד	קו ירוק עבה ומנוקד	גבול תכנית ג/ 6671
ט"ו	קו אדום עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 7574
ט"ז	שטח צבוע כתום	מגורים א'
י"ז	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
י"ח	שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
כ	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
כ"א	שטח צבוע אפור ומותחם באדום	תחנת דלק
כ"ב	קו שחור עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 12460 מאושרת
כ"ג	שטח צבוע פסים חום ואפור באלכסון	שטח מסחר ומוסד ציבורי
כ"ד	קו מעגלי בצבע שחור ומנוקד	רדיוס לאיסור בניית מגורים
כ"ה	קו מעגלי בצבע שחור ומקוטע	רדיוס לאיסור בניית מבני ציבור
כ"ו	קו דק בצבע אדום מקוטע	קו בנין

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר
6.53%	1195	1.45%	265
0.27%	50	0.13%	25
000	00	55.37%	10125.0
78.39%	14335	000	0000
6.06%	1110	19.13%	3500
000	000	23.92%	4375
8.75%	1600	000	000
100%	18290	100%	18290

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי יעוד מאזור תעשייה ואזור חקלאי לשטח מסחר ומוסדות ציבור , קביעת אחוזי בניה וקביעת מס' הקומות , שינוי יעוד מאזור תעשייה לתחנת תדלוק קיימת בהתאם להיתר בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- שינוי יעוד ממגורים א' למסחר ומוסד ציבורי
- שינוי יעוד מחקלאי למסחר ומוסד ציבורי .
- שינוי יעוד משטח לתעשייה למסחר ומוסד ציבורי .
- קביעת אחוזי בניה עבור אזור מסחר ומוסדות ציבור .
- קביעת הוראות בינוי עבור אזור מסחר ומוסדות ציבור .
- הסדרת דרך גישה .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
מסחר ומוסד ציבורי	$14335 \times 240\% = 34404$	///
מגורים ומלאכה מעורב	$50 \times 112\% = 56$	///
מגורים א'	$1110 \times 132\% = 1465$	10

פרק 3 :- הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :-

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

א- מגורים א' :- בהתאם לתכליות בתכנית ג/ 6671 מאושרת .

ב- מגורים ומלאכה מעורב :- בהתאם לתכליות בתכנית ג/ 7574 מאושרת .

ג- דרכים :- דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה , למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית , ריהוט רחוב ופיתוח גנני .

ד- מסחר ומוסד ציבורי :- ישמש לבניית משרדים , חדרי לימוד למכללה , חדרי הרצאות , אולמות , ספריות , חדרי מעבדות ללימוד , מסעדות ומזנונים , חנויות וחניון תת קרקעי .

ברדיוס של 40 מ' ממכלים תת –קרקעיים , או עמדות תדלוק ונקודות המילוי של מיכלי הדלק של תחנת תדלוק יאסרו כל השימושים שקשורים למגורים , מלונאות או שימושים דומים .

ברדיוס של 80 מ' ממכלים תת –קרקעיים , או עמדות תדלוק ונקודות המילוי של מכלי הדלק של תחנת תדלוק יאסרו השימושים , בית חולים , מעון לקשישים , מוסד חינוך או נוער וכיוצא באלה .

ה- שטח לתחנת דלק :- מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 שינוי 4 , באזור זה קיימת תחנת תדלוק שהוקמה מכוח היתר בניה מס' 115/97 מיום 13/05/1997 , מכוח תכנית זו לא ניתן לבצע שום שינוי מעבר למאושר בהיתר .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

שם האזור	גודל מגרש	קווי בנין – מ'	גובה בניה		אחוזי בנייה / שטח מגרש מקסימאלי							צפיפות נטו	מס' יח"ד	
שימושים עיקריים	מ"ר	קד'	צד'	אח'	מס' קומות	מ'	מעל למפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	שימושים עיקריים בקומות	שטחי שירות בקומות	לכיסוי קרקע (תכנית)	סה"כ	מס' יחיד / מגרש	סה"כ/ד'
מרכז מסחר ומוסד ציבורי	800 מ"ר	לפי הקיים	אפס מ'	אפס מ'	8	25	285%	00	240%	45%	70%	285%	//	//
תחנת דלק	500 מ"ר עיקרי + 16 מ"ר שירות + 205 מ"ר גגון התחנה ***													
מגורים א'	בהתאם לתכליות והגבלות בתכנית מאושרת מס' ג' / 6671 .													
מגורים ומלאכה מעורב	בהתאם לתכליות והגבלות בתכנית מאושרת מס' ג' / 7574 .													

*. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה .
 **. גובה הבניין יימדד מפני קרקע טבעית .
 ***. תותר הקמת בניין עזר במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר .
 ****. בהתאם להיתר בניה מס' 115/97

3.3 הוראות נוספות

א- הוראות ארכיטקטוניות :-

- 1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
 - 2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .
 - 3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .
 - 4- כל היתרי הבניה הקיימים והמאושרים בתחום התכנית תקיפים ולא יפגעו מהוראות תכנית זו .
- #### 4- הנחיות סביבתיות :-

- א- הקמת תחנת דלק תהיה בהתאם להוראות תקנות אלה , ולהוראות המפורטות להלן .
- 1- בניית משטח התדלוק תבוצע באופן שיבטיח את ניקוזו התקין אל מפריד הדלק .
 - 2- חומרי הבניה של משטח התדלוק ושל אזור מילוי המכלים ייבנו מחומר אטום לדלקים , שמנים ומים .
- ב- באזור הרגיש במיוחד לזיהום מקורות מים שעליו יורה הממונה , יותקנו , לפי דרישת הממונה ובנוסף לאמור בתקנות אלה , אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מקורות המים , כגון צנרת עם דופן כפולה או צנרת הנתונה בתוך תעלת בטון .

ג- מיתקן ייבנה ויתופעל בהתאם לתקנים , למפרטים או לנהלים למכל דלק עילי או תת קרקעי או למפריד דלק , לפי העניין , כמפורט בתוספת , התקנים , המפרטים והנהלים כאמור יופקדו לעיון הציבור בספריית מכון התקנים הישראלי שברמת אביב , ובלשכות המחוזיות של המשרד לאיכות הסביבה .

- ד- מפריד דלק :- מפעיל התחנה יתקין בתחום תחנת הדלק מפריד דלק בהתאם לאמור בסעיף 3 לתוספת לפי העניין , יפעילו לפי הוראות היצרן ויתחזקו כמפורט להלן :-
- 1- ינקה את מפריד הדלק מבוצת הדלק בהתאם להוראות היצרן ויטלק את בוצת הדלק בכפוף להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) , התשנ"א 1990 .
 - 2- יטלק את הדלק שהצטבר במפריד הדלק אל כלי קיבול אטום , ואת המים היוצאים ממפריד הדלק יטלק בדרך של השקיה בתחום תחנת הדלק או בדרך של סילוק אל מערכת ביוב אזורית בכפוף לכל דין , אם לא ניתן לבצע סילוק כאמור , ייעשה הסילוק לפי הנחיות הממונה .

ה- תנאי להקמת תחנת דלק - מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי השתייה , האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה , נציבות המים ומשרד הבריאות .

ו- תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית בינוי מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4 .

ז- מניעת זיהום סביבה מדלק .

1- היתר בניה יינתן בתנאי קבלת אשור הממונה על מניעת זיהום מים ע"י דלקים בנציבות המים . האישור יתייחס למכלול התחנה .

2- בינוי התחנה יעשה כך שיבטח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 במלואם .

3- בתחנה יימצא מיתקן לקליטת אדים למניעת נדוף דלק לאוויר בזמן מילוי . המיכלים .

ח- פסולת מוצקה :-

יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה .

ט- רעש :-

יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 .

ב- תשתיות :-

1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אויריים 1.50 מ' . מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' . מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' . מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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 המינימאליים 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 החשמל .

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

5. אשפה :-

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :-

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הכנת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 120 ו- 121 לחוק התכנון והבניה .

2. הפקעות :-

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3. רישום :-

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים , רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .

5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

6. תנאים לביצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב,מים,ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

7. היטל השבחה :-

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

8. 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 . יהיה מותר לבנות חניון תת קרקעי אשר ישרת הבניה הקיימת והמוצעת . לא יינתנו היתרי בנייה לחניון תת קרקעי אלא לאחר בדיקה מקצועית של מהנדס תחבורה מומחה . כתנאי להוצאת היתרי בניה הכנת תוכנית תנועה וחניה מפורטת ואישורה ע"י משרד התחבורה.

9. עתיקות :-

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

10. מקלטים :-

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

11. כיבוי אש :-

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם,תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

12. סידורים לנכים :-

קבלת היתרי בניה למבני ציבור,לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות :-

בעל הקרקע :- אחמד בדארנה

יוזם התכנית :- המכללה הארצית להכשרה מקצועית ע"י אחמד בדארנה + ולת"ב

מגיש התכנית :- המכללה הארצית להכשרה מקצועית ע"י אחמד בדארנה + ולת"ב

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

גנאים פאלח
מהנדס בנין וסביבה
מ.ר. 34986
פ"ל 703466-703466
סנין