

# חוק התכנון והבניה; התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 ועדה מחוזית  
 11.07.2012  
 נתן קבל  
 נערת עילית

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19511

שם תוכנית: תכנית מפורטת להגדלת אחוזי הבנייה, מס' הקומות וגובה הבניין בסכנין.

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: לב הגליל  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

| מתן תוקף   | הפקדה |
|--|-------|
| <div data-bbox="228 1073 732 1299" data-label="Text"> <p>             משרד הפנים מחוז צפון<br/>             חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965<br/>             אישור תכנית מס'<br/>             הועדה המרזית לתכנון ובניה החליטה<br/>             ביום 09/07/12 לאשר את התכנית<br/>             מנהל מינהל התכנון<br/>             יוסף כהן<br/>             יו"ר הועדה המחוזית           </p> </div> |       |
| <div data-bbox="236 1519 671 1705" data-label="Text"> <p>             חודעה על אישור תכנית מס' 19511/ג<br/>             פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6463<br/>             מיום 22.8.12           </p> </div>  |       |
|  |       |

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת להגדלת אחוזי הבנייה, מס' הקומות וגובה הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

תכנית מפורטת להגדלת אחוזי הבנייה, מס' הקומות ו גובה הבניין .

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ג/ 19511

מספר התוכנית

ד' 1.692

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאי תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1 בשלב מילוי תנאי תוקף

10/07/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• ל"ך

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובנייה לב הגליל

קואורדינטה X 229500  
קואורדינטה Y 752525

**1.5.2 תיאור מקום** בצפון סכנין מזרחית לאצטדיון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עירית סכנין

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב סכנין

יפורסם ברשומות

שכונה צפון סכנין רחוב מספר בית

ל"ר ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19270    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | ///                 | 6                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר      | ל"ר          |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר         | ל"ר              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|     |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

|  |
|--|
| <b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b> |
|--|

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 15/09/1991 | 3922 עמ' 45        | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6342 ממשיכות לחול. | שינוי   | ג/6342             |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחלה  | סוג המסמך      |
|--------------|-------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
|              | ועדה מחוזית | גנאים פאלח | 10/07/2012        | ל"ר           | 23          | ל"ר   | מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | גנאים פאלח | 10/07/2012        | 1             | ל"ר         | 1:250 | מחייב | תשריטת התוכנית |

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי     | טלפון | כתובת                       | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|-------|-----|------------|-------|-----------------------------|-----------|---------------------------|-------------|------------------|----------------|--------------|
| לי"ר           | לי"ר  | //  | 0528901446 | //    | 30180 סכנין מיקוד 2439 ת.ד. | לי"ר      | //////                    | לי"ר        | 020976890        | חניף חניף      | לי"ר         |

**1.8.2 יזם בפועל**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                       | טלפון | סלולרי     | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|-----------------------------|-------|------------|-----|-------|
| לי"ר         | סאמי חניף      | 59931279  | לי"ר        | //////                    | לי"ר      | 30180 סכנין מיקוד 2439 ת.ד. | //    | 0528901446 | //  | לי"ר  |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                       | טלפון | סלולרי     | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|-----------------------------|-------|------------|-----|-------|
| לי"ר         | חניף חניף      | 020976890 | 020976890   | לי"ר                      | לי"ר      | 30180 סכנין מיקוד 2439 ת.ד. | //    | 0528901446 | //  | לי"ר  |
| לי"ר         | חניף גמאל      | 5584195   | 5584195     | לי"ר                      | לי"ר      | 30180 סכנין מיקוד 2439 ת.ד. | //    | 0528901446 | //  | לי"ר  |
| לי"ר         | חניף חליל      | 5445895   | 5445895     | לי"ר                      | לי"ר      | 30180 סכנין מיקוד 2439 ת.ד. | //    | 0528901446 | //  | ד"ר   |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה   | מספר זהות | מספר רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                             | טלפון     | סלולרי     | פקס       | דוא"ל               |
|--------------|------------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|---------------------|
| מתכנן        | גנאים פאלח אזרחי | 056292188 | 34986       | לי"ר                      | לי"ר      | 30180 סכנין מיקוד 2386 ת.ד. 20173 | 046743466 | 0505285228 | 046743466 | gfaleh@zahav.net.il |
| מודד         | קסום כאלד        | 58547639  | 714         | לי"ר                      | לי"ר      | 30180 סכנין מיקוד 3211 ת.ד.       | 046742141 | 0505676042 | //        | לי"ר                |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| מונח              | הגדרת מונח                            |
| תעשייה קלה ומלאכה | בהתאם למלאכה ותעשייה בתוכניות מאושרות |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת אחוזי הבנייה, מס' הקומות וגובה הבניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת אחוזי הבנייה ל- 200% במקום 80%
2. הגדלת מס' הקומות ל- 4 קומות במקום 2 קומות
3. הגדלת גובה הבניין ל- 16.2 מ' במקום 10 מ'
4. קביעת זיקת הנאה ברוחב 6 מ' לאפשר נגישות תקנית לחניון המוצע בתכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.692 ד' |
|-------------------------|----------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |          | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי          |
|-------|-------------------|----------|-------------------------|-----------|-----|-------------------------|
|       | מתארי             | מפורט    |                         |           |     |                         |
|       |                   | 1892 מ"ר | + 795 מ"ר               | 1097 מ"ר  | מ"ר | תעסוקה (שטח בניה עיקרי) |
|       |                   |          |                         |           |     |                         |
|       |                   |          |                         |           |     |                         |
|       |                   |          |                         |           |     |                         |
|       |                   |          |                         |           |     |                         |
|       |                   |          |                         |           |     |                         |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת תאי שטח

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח | יעוד              |
|----------------|--|---------|-------------------|
|                |  | 100     | תעשייה קלה ומלאכה |
|                |  | 300     | דרך מאושרת        |

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

| אחוזים        | מצב מוצע          |             | מ"ר         | מצב מאושר   |               |
|---------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
|               | יעוד              | מ"ר         |             | אחוזים      | מ"ר           |
| 90.79%        | תעשייה קלה ומלאכה | 1536        | 90.79%      | 1536        | מלאכה ותעשייה |
| 9.21%         | דרך מאושרת        | 156         | 9.21%       | 156         | דרך מאושרת    |
| <b>100.0%</b> | <b>סה"כ</b>       | <b>1692</b> | <b>100%</b> | <b>1692</b> | <b>סה"כ</b>   |

|                              |
|------------------------------|
| <b>4 יעודי קרקע ושימושים</b> |
|------------------------------|

|              |                  |   |
|--------------|------------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד:</b> | <b>תעשיה קלה ומלאכה</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |   |
| .א.          |                  | משרדים ותעשיה קלה .   |
| .ב.          |                  |   |
| .ג.          |                  |   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>    |   |
| .א.          |                  | זיקת הנאה   |
| .ב.          |                  | ישמש למעבר לכלי רכב והמהווה נגישות לחניון התת קרקעי המוצע , ואשר תשרת בעלי החלקה מס' 6 בלבד ומהווה זכות מעבר למגרשים בחלקה 6 . זיקת הנאה זו תירשם כזיקת הנאה בפנקס המקרקעין |
| .ג.          |                  | לא יותר בניית מפעלים מזיקים ובעלי פוטנציאל לגרימת רעש , זיהום אוויר וריח .<br>לא יותרו מפעלי גלון וצביעת מתכות .  |
| .ד.          |                  | לא יותרו שימושים או פעילות הנזכרים בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34 .  |

|              |                  |   |
|--------------|------------------|---|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד:</b> | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |   |
| .ד.          |                  | ישמש למעבר לכלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים , ביוב , חשמל ובזק . |
| .ה.          |                  |   |
| .ו.          |                  |   |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| יעוד | קווי בנין (מטר) |            | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה (מ"ר) |             | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |             | גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |                   |
|------|-----------------|------------|------------|-----------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------------------|------------|------|-------------------|
|      | צידני-שמאלי     | צידני-ימני |            |                 |           |                           |           |                       | קדמי                 | מתחת לקובעת | מעל לקובעת           | מתחת לקובעת |                               |            |      | מעל לקובעת        |
| 4    | 3               | 3          | 4          | 1               | 3         | 16.2                      | 50%       | 00                    | 00                   | 2742        | 50%                  | 00          | 46%                           | 1371       | 100  | תעשייה קלה ומלאכה |
|      |                 |            |            |                 |           |                           |           |                       |                      |             |                      |             |                               |            |      | תעשייה + חניה     |
|      |                 |            |            |                 |           |                           |           |                       |                      |             |                      |             |                               |            |      | משרדים            |
|      |                 |            |            |                 |           |                           |           |                       |                      |             |                      |             |                               |            |      |                   |

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט .

דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .  
הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .  
לא יינתן היתר בניה למימוש זכויות הבניה שהוקנו מכח תכנית זו ללא בניית החניון .

### 6.2 הוראות בנושא מים

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

### 6.3 ביוב וניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית . וחיבור למערכת הביוב של הישוב , ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

### 6.4 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / 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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .
3. על אף האמור בסעי' 11 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה 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 :-

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

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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / 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.

|            |                |
|------------|----------------|
| <b>6.5</b> | <b>פינויים</b> |
|------------|----------------|

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

|            |              |
|------------|--------------|
| <b>6.6</b> | <b>חלוקה</b> |
|------------|--------------|

התכנית נערכה בהתאם לתשריט מאושר מס' ח- 8/98

|            |              |
|------------|--------------|
| <b>6.7</b> | <b>הפקעה</b> |
|------------|--------------|

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

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| <b>6.10</b> | <b>היטל השבחה</b> |
|-------------|-------------------|

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

|             |             |
|-------------|-------------|
| <b>6.11</b> | <b>חניה</b> |
|-------------|-------------|

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.

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| <b>6.12</b> | <b>אתר עתיקות מוכרז</b> |
|-------------|-------------------------|

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| <b>6.14</b> | <b>הוראות בניה למקלטים</b> |
|-------------|----------------------------|

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

### 6.15 רישום

בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| <b>6.16</b> | <b>שרותי כבאות</b> |
|-------------|--------------------|

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

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| <b>6.17</b> | <b>נגר עילי</b> |
|-------------|-----------------|

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות ( במידה וקיימים ) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| <b>6.18</b> | <b>תנאים סביבתיים</b> |
|-------------|-----------------------|

### הוראות סביבתיות לאזור תעשייה

#### שימושים

לא תותר כניסת מפעלים שבתהליך היצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר או גרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש. לא תותר כניסת מפעלים המחזיקים חומרים מסוכנים שטווח הסיכון שלהם חורג מתחום המגרש.

#### הוראות סביבתיות

- **רעש** – בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990 ולתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992. ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש תעלה מעל לתקן ינקוט על ידי היוזם כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.
- **איכות אויר** – לא תותר פליטת מזהמי אוויר מעבר לערכים שנקבעו בהתאם לחוק אויר נקי, תשס"ח, 2008 הוראות מכוחו והנחיות המשרד להגנת הסביבה. יידרש לנקוט בטכניקה המיטבית הזמינה, כהגדרתה בחוק אויר נקי בעת התכנון, הבניה וההפעלה של מקורות הפליטה שיישומה

- יביא למניעה או לצמצום מירבי של פליטת מזהמים לאוויר ממקור הפליטה, כהגדרתו בחוק, ולמזעור פגיעה בסביבה בכללה.
- **שפכים** – בהתאם לחוק המים, התשי"ט-1959 והתקנות מכוחו והוראותיהם
  1. יש לחבר ולקלוט את השפכים במערכת הביוב המרכזית והאזורית באחריות היזם בתאום עם הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
  2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהייה בהתאם לחוק העזר של איגוד ערים כרמיאל לביוב ותקנות המים הרלוונטיות התקפים באותה עת, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.
  4. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.
- **פסולת** – יובטחו דרכי הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגעי סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.
- **פסולת בניין ועודפי עפר** - לא יוצא היתר בנייה אלא אם בתנאיו יקבע מפורשות כי עודפי חפירה ופסולת בניין יש להפנות לאתר אשר אושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- **פסולת חומרים מסוכנים** – טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.
- **חומרים רעילים ומסוכנים** – האחסנה הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.

#### **מניעת מטרדים בעת הבנייה**

כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים כדלקמן:

#### **מניעת רעש בעת עבודות הבנייה**

- א. מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים) רעש בלתי סביר מצידוד בניה, (התשל"ט. - 1979 לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.
- ב. הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים) רעש בלתי סביר מצידוד בניה, (התשל"ט, 1979 באזורי המגורים, תיעשה, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים) מניעת רעש) התשנ"ג-1992.

#### **מניעת מטרדי אבק**

- א. יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.
- ב. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

#### **תנאי להוצאת היתר בניה –**

1. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
2. יש להעביר לרשות המקומית את המסמכים הבאים לצורך הסדרת רישוי העסק:
  - הצהרת בעל העסק על סוג העסק והפעילויות שיבוצעו בו
  - מידע סביבתי עדכני, לפי המפורט במסמך "מידע סביבתי לצורך בדיקת בקשה לרשיון עסק/היתר זמני" המפורסם באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.
3. תכנון נופי וגינון

|                         |
|-------------------------|
| <b>7. ביצוע התוכנית</b> |
|-------------------------|

|                           |
|---------------------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע ל"ר</b> |
|---------------------------|

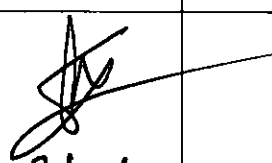
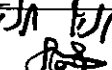
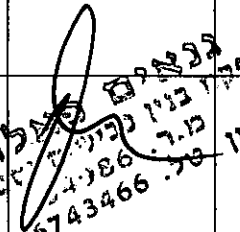
| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
|         |          |        |
|         |          |        |

|                          |
|--------------------------|
| <b>7.2 מימוש התוכנית</b> |
|--------------------------|

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



**8. חתימות**

| תאריך    | חתימה  | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות                     | שם פרטי ומשפחה                      |                  |
|----------|--|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 10/10/12 | חנף חניף   | לייר                   | 2097689                       | חניף חניף                           | מגיש התוכנית     |
| 10/10/12 |   | לייר                   | 97213995                      | חניף סאמי                           | יזם בפועל        |
| 16/10/12 | חנף חניף<br>  | לייר                   | 2097689<br>5584195<br>5445895 | חניף חניף<br>חניף גמאל<br>חניף חליל | בעלי עניין בקרקע |
| 10/10/12 |  |                        |                               |                                     |                  |
| 10/10/12 | <br>מפקח בנין נכונים סניף<br>מ.ר. 486<br>סניף 6743466 | לייר                   | 056292188                     | גנאים פאלח                          | עורך התכנית      |

04

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: \_\_\_\_\_ שם התוכנית: \_\_\_\_\_  
 עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ גנאים פאלח \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ 15/08/2011 חתימה: \_\_\_\_\_

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

| תחום הבדיקה                  | סעיף בנוהל                       | נושא  | כן   | לא |
|------------------------------|----------------------------------|---|------|----|
| מסמכי התוכנית                | 1.7                              | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                           | כן   |    |
|                              |                                  | האם קיימים נספחי תנועה, בנין, ניקוז וכו'?   |      | לא |
|                              |                                  | אם כן, פרט: _____   |      |    |
| הוראות התוכנית               |                                  | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                    | כן   |    |
| תשריט התוכנית <sup>(1)</sup> | 6.1, 6.2                         | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת  | כן   |    |
|                              | 2.2.7                            | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה                            | כן   |    |
|                              | 2.4.1, 2.4.2                     | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | כן   |    |
|                              | 2.3.2, 2.3.3                     | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                          | כן   |    |
|                              | 4.1                              | התשריט עורך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup> | כן   |    |
|                              | 4.3                              | קיום תשריט מצב מאושר  | כן   |    |
|                              | 4.4                              | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                  | כן   |    |
|                              |                                  | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)               | כן   |    |
|                              |                                  | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                 | כן   |    |
|                              |                                  | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט  | כן   |    |
|                              |                                  | מספר התוכנית  | כן   |    |
|                              |                                  | שם התוכנית  | כן   |    |
|                              | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |   | מחוז | כן |
| 1.4                          |                                  | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)  | כן   |    |
| 1.5                          |                                  | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)  | כן   |    |
| 1.8                          |                                  | פרטי בעלי עניין (זים, מגיש, בעלי קרקע)  | כן   |    |
| 8.2                          |                                  | חתימות (זים, מגיש ועורך התוכנית)  | כן   |    |

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא  | סעיף<br>בנוהל | תחום<br>הבדיקה                    |
|----|----|---|---------------|-----------------------------------|
| לא |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>  |               | כללי                              |
| לא |    | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?  |               |                                   |
|    |    | אם כן, פרט: _____   |               |                                   |
| לא |    | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?  |               |                                   |
|    |    | אם כן, פרט: _____   |               |                                   |
| לא |    | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?  |               |                                   |
|    |    | אם כן, פרט: _____   |               |                                   |
|    |    | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:  |               |                                   |
| לא |    | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית   |               |                                   |
| לא |    | • שמירת מקומות קדושים   |               |                                   |
| לא |    | • בתי קברות   |               |                                   |
| לא |    | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?  |               |                                   |
| לא |    | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009   |               | איחוד<br>וחלוקה                   |
|    | כן | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית  | פרק<br>14     | טפסים<br>נוספים<br>(4)            |
|    | כן | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע  | 1.8           |                                   |
| לא |    | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?  |               | חומרי חפירה<br>ומילוי<br>(5)      |
| לא |    | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?  |               |                                   |
| לא |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?<br>האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?  |               | רדיוסי מגן<br>(6)                 |
| לא |    | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?   |               |                                   |
| לא |    | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?  |               |                                   |
| לא |    | האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?                                |               | חיזוק מבנים<br>בפני רעידות        |
| לא |    | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? |               |                                   |
| לא |    | האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?  |               |                                   |
| לא |    | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?  |               | שמירה על<br>עצים<br>בוגרים<br>(7) |

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ גנאים פאלח \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_ 56292188, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19511 ששמה \_\_\_\_\_ הגדלת אחווי הבנייה \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 34986.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מפקח על תכנון ובינוי  
 סנין טל 62  
 חתימת המצלחה-04

10/07/12  
 תאריך

|   |
|---|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---|

- אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/לג/ ששמה \_\_\_\_\_ הגדלת אחוזי הבנייה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
  2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
  3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
  4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
  5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.




---

 חתימת המצהיר

---

 תאריך

### הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/19511

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

#### 1. המדידה המקורית

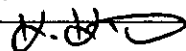
הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20-01-2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

|       |       |               |               |
|-------|-------|---------------|---------------|
| _____ | _____ | _____714_____ | _ כאלד קסום _ |
| תאריך | חתימה | מספר רשיון    | שם המודד      |

#### 2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15.01.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

|           |                                       |            |             |
|-----------|---------------------------------------|------------|-------------|
| 10-7-2012 | ד"ר חיים ח'אליד                       | 314        | קסום ח'אליד |
| תאריך     | מהנדס מודד מסומן<br>חתימה<br>מ.ר. 714 | מספר רשיון | שם המודד    |



## נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| ג/12735                              | בשלבי תוקף *        |                    |       |

\* תכנית ג/12735 גוברת על תכנית זו.  
 שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                    |                      |              |
|---|--------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת       | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית                | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | • התוספת אינה חלה. |                      |              |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              |       |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |

| ערר על התוכנית                        |           |                 |              |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                          | מספר הערר | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק. |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.   |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.    |           |                 |              |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.