

תכנית מס' ג/19478

מחוז הנגב ועדה מחוזית
16-02-2015
9 קה"מ
מנהל מינהל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19478

שם תוכנית: תכנית מפורטת לשינוי ייעוד קרקע מתעשייה ומלאכה זעירה למגורים ומסחר-סנין.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="335 1077 774 1258" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965 אישור תכנית מס' 19478 הועדה המחוזית לתכנון ובניה הודיעה ביום 22.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי איקן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="295 1474 654 1621" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19478 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת
התכנית מוגשת כתנאי של הוועדה המקומית, לב הגליל, לקבלת היתר בניה בתיק 362/08 ע"ש
עבד לואנסה ואחרים.
מטרות התכנית : שינוי ייעוד חלקה 95 גוש 19295 למסחר ומגורים, הגדלת סה"כ אחוזי בניה
והגדלת מס הקומות המותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת לשינוי ייעוד הקרקע מתעשייה ומלאכה זעירה למגורים ומסחר והגדלת אחוזי בניה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

19478/ג

מספר התוכנית

2.239 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאי תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאי תוקף

מספר מהדורה בשלב

15.02.2015

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מפורטת

• כן

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

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא 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 לב הגליל – סחינין

קואורדינטה X 229100
קואורדינטה Y 751800

1.5.2 תיאור מקום סכנין מזרח, רח' ראשי, ליד בנק ערבי – סכנין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית סכנין

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב סכנין

שכונה רחוב מספר בית
מזרחית ראשי -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19290	• מוסדר	• חלק מהגוש	95	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/7574	• שינוי	• תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7574 ממשיכות לחול.	5601	21/03/2002
תמ"א 4/ב/34	• שינוי	• איזור אי	5704	16/08/2007
תמ"א 3	• הקלה	• עפ"י החלטת ולנת"ע		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	אחמד אבו יונס	17.12.2013		16		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	אחמד אבו יונס	17.12.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין תגברנה ההוראות על המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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 מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
19290/95	Lawansec2@hotmail.com	04-6740415	050-6854567	050-6854567	סכנין		רשות מקומית		2027776	פרגי לואנסה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Lawansec2@hotmail.com	04-6740415	050-6854567	050-6854567	סכנין		מקומית		2027776	פרגי לואנסה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Lawansec2@hotmail.com	04-6740415	050-6854567	050-6854567	סכנין		מקומית		2027776	פרגי לואנסה	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
Ahmad ay@walla.co.il	04-6740415	050-3050020	04-6740415	סכנין 30810		מהנדס בניין	40200	אחמד אבו יונס	מהנדס אזרחי מוסמך	
Khk28@walla.com	04-6744214	050-5676042	04-6742141	סכנין 30810		מודד מוסמך	714	קסום האלד	קסום האלד	

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.

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

הסדרת ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה (משרדים).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א- שינוי ייעוד ממלאכה ותעשייה זעירה למגורים, מסחר ותעסוקה (משרדים).
 ב- הקלה מתמ"א 3, אישור קו בנין של 5 מטר משפת דרך אזורת 805 עבור ייעוד מגורים ומסחר ותעסוקה וזכות מעבר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.239 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		553	+553	0.0	מ"ר	מגורים
		8 יח"ד	+ 8 יח"ד	00	יח"ד	
		1161	+1161	0.0	מ"ר	מסחר
		922	-1031	1,953	מ"ר	תעסוקה
						סה"כ

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	זכות מעבר	1	מגורים ב' ומסחר ותעסוקה
	1	100	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

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
-	-	82.30%	1843 מ"ר
82.30%	1843 מ"ר	-	-
17.70%	396 מ"ר	17.70%	396 מ"ר
100%	2,239 מ"ר	100%	2,239 מ"ר



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים , מסחר ותעסוקה.	
4.1.1	שימושים	
.א.	חניות ואולמות מסחר	
.ב.	אולמות תצוגה	
.ג.	מרפאות פרטיות וציבוריות	
.ד.	חנויות בית דפוס, מחסנים, מסעדה, בית קפה .	
.ה.	משרדים	
.ו.	מספרות ומכונים לקוסמטיקה	
.ז.	מעליות, חדרי מכונות, חדרי מזגנים שירותים סניטרים לציבור, מעברים ומקומות שהיה בהם.	
.ח.	מגורים	
.ט.	מחסנים לכל דירה וחניונים.	
4.1.2	הוראות	
.א.	בינוי	היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית בכפוף לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, בדבר עירוב השימושים המוצעים וקרבתם לשימושים במגרשים הסמוכים.
.ב.		
.ג.		

4.2	שם ייעוד: דרך.	
4.2.1	שימושים	
.א.	דרך איזורית מס- 805 כוללת כביש דו נתיבי דו מסלולי, כביש שירות וחניות לרכב.	
.ב.	דרך, תשתיות, חניה, גינון.	
.ג.		
4.2.2	הוראות	
.א.		הנגישות למגרש תהיה מדרך השרות הסמוכה לדרך אזורית מס' 805 עפ"י נספח התנועה המצורף למסמכי התכנית , לא תותר נגישות ישירה מדרך אזורית מס' 805
.ב.		
.ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מעל לכניסה הקובעת			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד								
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	עיקרי				עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי
3	3	3	5	1	4	50%	4	8	174%	3206.8 מ"ר	15%	0	5%	5%	6%	30%	63%	50%	1843	1	מגורים מסחר תעסוקה						

- גובה המבנים ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפירה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות הניה למעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונה.
- הקלה מתמ"א 3-אישור קו בנין של 5 מטר משפת דרך איזורית 805 עבור יעוד מגורים ומסחר ותעסוקה וזכות מעבר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

הוצאת היתר מותנית באישור תכנית הסדרי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית לכל המתחם כאשר הנגישות למתחם תתבסס על דרך השירות המאושרת במסגרת תכנית ג/9534. כמו כן תעשה הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה של שאר השימושים.
היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית בכפוף לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, בדבר עירוב השימושים המוצעים וקרבתם לשימושים במגרשים הסמוכים.
הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לתת היתר בניה גם אם השימוש נמנה ברשימת השימושים המותרים במידה ותתקבל חוות דעת שלישית של המשרד להגנת הסביבה.

6.2 מים

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

6.3 ביוב וניקוז

א. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב. ביוב:

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

6.4 הוראות בנושא חשמל

א. 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 קוו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מטר.	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
	2.0 מטר.	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים
	5.0 מטר.	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מטר.	קו חשמל מתח גבוה עד 332 ק"ו כבל אוירי (מבודד כא"מ)
20.0 מטר.	-	בקו מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.0 מטר.	-	בקו מתח על – עליון 400 ק"ו
	0.5 מטר	כבל חשמל מתח נמוך
	3.0 מטר.	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	קו חשמל מתח עליון
	1.0 מטר	ארון רשת
	3.0 מטר.	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם של כבלי חשמל. טין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה/חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל מבתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל בצתח 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5 אשפה.

סידורי סילוק ופינויי 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 הזים לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 הפקעות

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

6.8 היטל השבחה

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

6.9 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . בתכנית להיתר תעשה הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה לשאר השימושים .

6.13 עתיקות

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

6.14 פיקוד העורף

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.

6.15 שרותי כבאות

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

6.16 נגר עילי

- א- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים, או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום .
- ב- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17 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.

6.18 חיזוק מבנים לרעידות אדמה

היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38) .

6.19 עודפי חפירה ופסלת בנין.

היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסלת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור אתר מורשה עלפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסלת בנין. בהתאם לשלבי האכלוס ופיצוח השטחים. בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.20 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

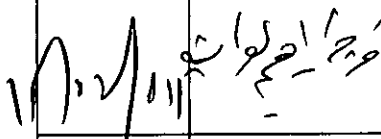
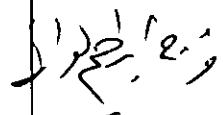
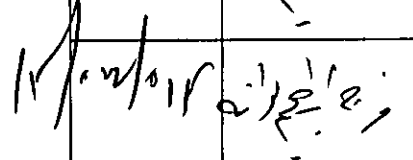
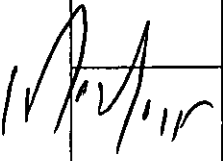
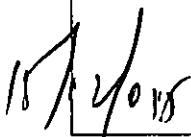
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית שנה מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/2/15			2027776	פרג לואנסה	מגיש התוכנית
			2027776	פרג לואנסה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
15/2/15			2027776	פרג לואנסה	בעלי עניין בקרקע
15/2/15					
15/2/15			057565509	אחמד אבו יונס	עורך התכנית

