

2000325581-1
תכנית מס' ג/21851

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

05-08-2015

נתקבל
נכרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21851


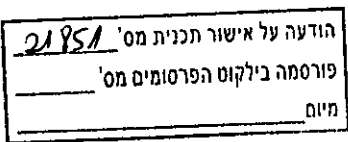
שם תכנית: שינוי בזכויות בניה והקטנת קווי בניה - סח'נין

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מפורטת :

שינוי בזכויות בניה והקטנת קווי בניה – סחינין

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי בזכויות בניה והקטנת קווי בניה – סח'נין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית ג/21851

1.223 ד'

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

2.08.2015 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ל"ר

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
		קואורדינטה X	229250
		קואורדינטה Y	752725
1.5.2	תיאור מקום	סחינין	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
		יישוב	סכנין
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	איזור התעשייה – סחינין
		רחוב	---
		מספר בית	---

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	• מוסדר	• חלק מהגוש	114	58
	•			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12906	• שינוי	הקטנת קווי בניין, ושינוי בזכויות בניה.	י.פ. 5347	30/11/2004
ג/3166	• שינוי	הקטנת קווי בניין, ושינוי בזכויות בניה.	י.פ. 2826	10/06/1982
ג/6342	• שינוי	הקטנת קווי בניין, ושינוי בזכויות בניה.	י.פ. 3922	15/09/1991
ג/668	• שינוי	הקטנת קווי בניין, ושינוי בזכויות בניה.	י.פ. 3999	30/04/1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	גנאים יאסר וזבידרת נאדר		0	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	גנאים יאסר וזבידרת נאדר		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 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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
19269-114			052-888836	052-888836	סכנין		רשות מקומית		027642172	מחמד טרביה	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-888836	052-888836	סכנין		רשות מקומית		027642172	מחמד טרביה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעים
	052-888836	052-888836	סכנין	נצרת עלית מלון פלזה		רשות מקומית	027642172	מחמד טרביה	מ.מ.י.	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		0547833499	046740067		סכנין	רשות מקומית	025827783 034256263	נאדר יאסר	זבנדאת + גנאים עלמא	•
				052-6604000	סכנין	רשות מקומית	1022		עלמא גנאים	•

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בהוראות וזכויות בנייה ושינוי בקווי בנין במגרש ביעוד תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

בתכנית מפורטת:
1. לשינוי בקווי בנין לפי מצב מוצע בתשריט.
2. והגדלת זכויות בניה מ 80% ל 156%.
3. והגדלת תכסית קרקע מ 50% ל 69.45%.
4. והגדלת גובה מ 10מ' ל 14.50מ'-מ 2 קומות ל 3 קומות.
5. ק. קרקע תשמש כקומת חניה ולא תשמש כיתידת דיור וכי כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.223 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1262.0	781.0	481.0	מ"ר	תעסוקה

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	איזור תעשייה קלה ומלאכה
		2	דרך קיימת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
			יעוד
78.74	963.00	78.74	איזור תעשייה קלה ומלאכה
21.26	260.00	21.26	דרך קיימת
100	1223	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלאכה קלה ותעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות, תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות.</p> <p>ב. אולמי ומבני אחסני.</p> <p>ג. מוסכים לתיקוני רכב.</p> <p>ד. מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש.</p> <p>ה. מפעלי בלוקים וברזל.</p> <p>ו. מפעלי בטון מוכן.</p> <p>ז. מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה.</p> <p>ח. בתי בד.</p> <p>ט. מפעלי מזון ושימורים.</p> <p>י. בית מטבחים.</p> <p>כ. אולמות שמחות ואירועים.</p> <p>ל. משרדים בקומות העליונות.</p>
4.1.2	הוראות
א.	קווי בניין קווי בניה יהיו כפי שמסומן בתשריט לפי תשריט מצב מוצע
ב.	פתרונות חניה לא יינתן היתר בניה עד למתן פתרונות חניה בתחום המגרש.
ג.	קומת קרקע תשמש לחנייה וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מוער' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צד-ימני	צד-שמאלי						שטחי בניה כ"ס	מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שרות				עיקרי	שרות
כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע			3	14.5	69.45%	---	156%	1500.72	שרות	עיקרי	שרות	25%	131%	800	1	תעשייה קלה ומלאכה

* גובה המבנים ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 * הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יסוגו.

6. הוראות נוספות

6.1 מים:

6.1.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז:

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

6.3 ביוב:

6.3.1 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 אשפה:

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

6.6 רישום

א. רישום בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה .

6.7 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413

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. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.10 עתיקות

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

6.11 הוראות הג"א

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

6.12 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13 מבנים קיימים

6.13.1 ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :

א-עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית

ב-לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים

ג-תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן ליגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאשרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק . תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית .

הוראות בנושא חשמל**6.14****6.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 - 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
 - 3- על אף האמור בסעיף 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.

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 מטה

מ"ציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.15 חלוקה

תכנית זו מתבססת על תשריט חלוקה מאושר מספר ח-10/99 מיום 30/05/11

6.16 נגר עילי

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, 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 וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע-**


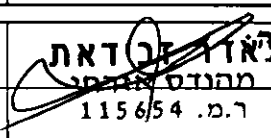
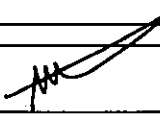
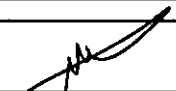
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

7.2 מימוש התוכנית-

תאריך משוער למימוש התכנית 5 שנים

111

8. חתימות

תאריך: 2.08.2015	חתימה: 	שם: מחמד טרביה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			
תאריך: 02.08.2015	חתימה:  חתימה נאדר זכדאת מהנדס אהרן ר.מ. 1156/54	שם: זכדאת נאדר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 02.08.2015	חתימה: 	שם: מחמד טרביה	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 02.08.2015	חתימה: 	שם: מחמד טרביה מ.מ.י	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	