

מכתב תכנון  
16/5/2004

10/05/2004

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי - לב הגליל**

**תחום שיפוט מוניציפלי - סכנין**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 13380  
 הועדה המחוזית לתכנון וכוח החליטה  
 ביום 5.5.04 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 13380  
 מורסמה בילקוט המרסומים מס. 308  
 מיום 27.6.04

**תכנית מפורטת מס' ג/ 13380**

שינוי יעוד ממגורים לתעשייה ומלאכה, שינוי יעוד מזרז מאושרת למלאכה ותעשייה  
 במגרש מס' 1 לפי תוכנית ג/ 6342, תמחוה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6671 המאושרת  
 ( תיקון טכני לצורך התאמה בין התוכניות )



بلدية سخنين - قسم الهندسة  
 عيريت سخنين  
 מחלקת הנדסה  
 13/5/04  
 תאריך

עורך התוכנית: אנג' בשיר עבד אלראזק מהנדס אזרחי ומחוזי מוסמך - נצרת רח' ראשי  
 בנין אלראזק (טל: 04/6573174 פקס: 04/6570988)

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**

**שם התכנית** - תוכנית מס' ג/ 13380 שינוי יעוד ממגורים לתעשייה ומלאכה, שינוי יעוד מדרך מאושרת למלאכה ותעשייה במגרש מס' 1 לפי תוכנית ג/ 6342 המהווה שנוי לתוכנית מס' ג/ 6671 המאושרת (תיקון טכני לצורך התאמה בין התוכניות).

**1.2 מקום התכנית - אזור תעשייה סכנין (מול מגרש כדור רגל)**

נ.צ. מרכזי - מזרח 229400 צפון : 752250			
חלקי חלקות	חלקות בשלמות	מס' גוש	
9,10,11,30,46,84,67,68	12	19270	ישן
126,129,100,101,11,46,84,67	127,128	19270	חדש

**1.3 שטח התכנית - שטח התכנית 7712 מ"ר במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.****1.4 בעלי העניין :**

**בעל הקרקע** - מ.מ.ג. - נצרת עילית מלון מריות ת.ד. 584 .

**יוזם התכנית** - עיריית סכנין (עיריית סכנין - ת.ד. 35 - מיקוד 20173), (טל: 04/6788820 פקס: 04/6788826).

**עורך התוכנית** - אנגי בשיר עבה אלראזק מהנדס אזרחי ומוודד מוסמך. נצרת רח' ראשי - בנין אלריאד (טל: 04/6573174 פקס: 04/6570968).

**1.5 יחס לתוכנית אחרת** - תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית ג/ 6671 המאושרת, תוכנית זו מהווה תיקון טכני לצורך התאמה בין תוכנית ג/ 6671 ו ג/ 6342 .  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה .

**1.6 מסמכי התכנית** - א. תקנון בן 10 דפים - מסמך מחייב .  
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - נספח מחייב .

**1.7 תאריך הכנת התכנית :**

תאריך	הכנה
יוני 2002	
מארץ 2003	עידכון
אוגוסט 2003	עידכון
מאי 2004	עידכון

## 1.8 הגדרות ומונחים -

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

## 1.9 באור סימנים בתשריט :

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול תכנית	◆ קו כחול עבה
גבול תכנית מופקדת	◆ קו כחול מקוטע
אזור תעשייה ומלאכה	◆ צבע סגול
דרך מוצעת	◆ אזור בצבע אדום
מגורים א'	◆ אזור בצבע כתום
גבול גוש רשום	◆ קו משונן בצבע שחור
גבול ומספר חלקה רשומה	◆ קו רצוף ירוק ומספר ירוק בתוכו
גבול ומספר מגרש מוצע	◆ קו רצוף שחור ומספר שחור בתוכו
מספר דרך	◆ ספרה ברבע עליון של העיגול
קו בנין מנימאלי	◆ ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
רוחב הדרך	◆ ספרה ברבע התחתון של העיגול

## 1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד שטח
אחוזים	שטח ב - ד'	אחוזים	שטח ב - ב-ד'	
---	---	---	---	גבול תוכנית
---	---	---	---	גבול תוכנית ג/6671
51.99	4.009	7.53	0.581	אזור תעשייה ומלאכה
---	---	34.95	2.695	מגורים א'
46.94	3.620	57.52	4.436	דרך קיימת
1.07	0.083	---	---	דרך מוצעת
100	7.712	100	7.712	סה"כ

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

2.1 מטרות התכנית – שנוי יעוד ממגורים לתעשייה ומלאכה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית :**

2.2.1 שינוי יעוד ממגורים א ודרך מאושרת לשטח לתעשייה ומלאכה .

2.2.2 התווית דרכים בהתאמה עם תוכנית מאושרת ג/6423 .

2.2.3 קביעת הוראות וזכויות הבנייה .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים :**

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע במ"ר
תעשייה ומלאכה	4009	-----

**פרק 3 - הוראות התכנית****3.1 רשימת התכליות והשימושים :**

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

**3.1.1 אזור מלאכה ותעשייה**

- א. בתי מלאכה למיניהם אשר ההשפעות הסביבתיות הנובעות מהן אינן חורגות מדרישות המשרד לאיכות הסביבה באזור מגורים.
- ב. אולמי ומבני אחסנה ללא חומרים מסוכנים .
- ג. מוסכים לתיקוני רכב ללא עבודות יוצרות רעש כמו פחחות וכיו"ב.
- ד. מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה , כפוף להוראות מכבי אש, כפוף להנחיה \*
- ה. מפעלי מזון ושימורים אשר ההשפעות הסביבתיות הנובעות מהן אינן חורגות מדרישות המשרד לאיכות הסביבה באזור מגורים

**\* הנחיות לעסק המאחסן חומרי בניה.**

כללי : האיחסון יעשה כך שלא ייגרמו מטרדי אבק מחוץ למגרש .

- 1- חומרים בתפוזרת יאוחסנו במבנים סגורים ו/או בתחום קירות למניעת יציאת אבק.
  - 2- עבודות פריקה וטעינה יעמדו בדרישות למניעת רעש באזור מגורים.
  - 3- חצר העסק תגודר בקיר אטום בחזית לכיוון אזור מגורים . יעשה הקיר באופן אסטטי המתאים לאזור מגורים לשביעות רצון הועדה המקומית .
  - 4- משטחי איחסון יצופו בחומר קשיח (בטון / אספלט).
- " בנוסף לאמור בפרק 3 לעיל , באזור מלאכה ותעשייה היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה על סמך מסקנות תסקיר השפעה על הסביבה שיוגש בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשמ"ב – 1982 או על סמך מסקנות מסמך הערכה סביבתית בהתאם לעניין " .

**3.1.2 דרך**

תשמש למעבר כלי רכב, תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

**3.1.3 דרך להולכי רגל**

תשמש למעבר הולכי רגל, רכב חירום ותותר בה העברת קווי תשתיות. אסורה בניה בתחום הדרך.

**3.1.4 דרך משולבת**

מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ומתקני תשתית תת קרקעיים ומשולבים בו מקומות חנייה, ריהוט רחוב ושטחי גינון.

### 3.2 טבלת זכויות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתיריים תשנ"ב 1992 )

מס' תח"י סה"כ לזוים	אפניות / מס' תח"י למגורש מינימלי	גובה בניה		אחוזי בניה / שטח בניה						קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		מקסימלי	במטרים	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קודמי	אחורי	צדדי		
6342	עפ"י תוכנית מאושרת ג/ 6342	מקסימלי	במטרים	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קודמי	אחורי	צדדי	עפ"י תוכנית מאושרת ג/ 6342	מלאכה ותעשיר

**3.3 הוראות נוספות :**

3.3.1 **מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, חיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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

3.3.4 **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.

**3.3.5 אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, 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 אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (שם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

**הערה :** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

**3.3.6 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**3.4 הוראות כלליות :****3.4.1 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 וביצועם בפועל.  
לא יוצא היתר במגרש מס' 1/ ב/ לפני נטיעת עצים גבוהים וגדר חי בגבול עם מגרש 1/ א (מצד מערב למגורים 1/ ב/ ב).

**3.4.2 חלוקה :**

תנאי להוצאת היתר בנייה הוא הגשת תוכנית חלוקה ואישורה ע"י הועדה המקומית ובעלי הקרקע (מינהל מקרקעי ישראל).

**3.4.3 הפקעות :** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

**3.4.6 מבנים קיימים**

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

על המבנים 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**3.4.7 מבנים להריסה**

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

**3.4.8 היטל השבחה**

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



- 3.4.9 **חניה** : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 3.4.10 **מקלטים** : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.11 **כיבוי אש** : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.12 **הוראות הג"א** : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.13 **סידורים לנכים** : קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות:

בעל הקרקע

**בשיר עבד אליוק**  
 מהנדס אזרחי מודד מוסמך  
 מס' רשיון 113 מס' מקצועי 1878  
 עורך התוכנית

**יוזם גדיש**  
 חברד להנדסה בע"מ  
 יוזם התוכנית

115/2  
 תאריך

פרק 4 - חתימות

יו"ר  
חברה להנדסה בע"מ  
יו"ם תל אביב

15/04  
תאריך

בעל הקרקע

מנהל  
מנהל  
מנהל

بلدية سخنين - قسم الهندسة  
עיריית سخنין  
סחלקת הנדסה  
البلدية 8.0.4  
التاريخ 13/5/04  
التوقيع  
المساحة

