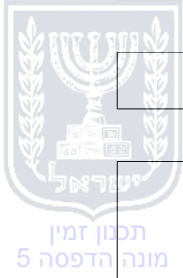


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1012186

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 17 - א"ת סחנין



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 17 (חלקה 186) באיזור תעשייה החדש בצפון מזרח סחנין
התכנית מוסיפה 20% שטחי בניה עיקריים מכל הכניסה הקובעת
התכנית מוסיפה קומת שירות תת- קרקעית 85% שטחי שירות ותסכית וקווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 17 - א"ת סחנין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

262-1012186

מספר התכנית

1.646 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

לב הגליל

קואורדינאטה X

229550

קואורדינאטה Y

753025

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סח'נין - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

איזור תעשייה -סחנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק	186	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לב הגליל

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 13011	שינוי	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13011 בתחום של תכנית זו	5719	23		19/09/2007

הערה לטבלה:

מחליפה תשריט והוראות וכפופה לכל הנספחים הרלוונטיים מתכנית ג/13011



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זבידאת נאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זבידאת נאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 49 13/04/2022	זבידאת נאדר	13/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	פרטי	(1)		אלום שעבאן בע"מ	סח'נין		7	052-8281192		zbidat74@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : סחנין מגארת אל עשרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלום שעבאן בע"מ	סח'נין	(1)	7 א	052-8281192		zbidat74@gmail.com

(1) כתובת : מגארת אל עשרה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זבידאת נאדר		משרד להנדסת בניין ואדריכלות	סח'נין	סח'נין		046941847		eng_zbidat@yahoo.com
	מודד	דוריד בדארנה	1056		סח'נין	(1)	5	050-6483922		bdarne1972@gmail.com

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה באיזור התעשייה החדש בצפון מזרח סחנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 20% שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת

הוספת 85% שטחי שירות בתת הקרקע

הגדלת תכסית בתת קרקע

שינוי קווי בניין בתת קרקע

הוספת קומת תת קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,646	100
סה"כ	1,646	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,644.14	100
סה"כ	1,644.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>שטח זה יכלול את השימושים הבאים :</p> <p>מפעלי תעשיה ומלאכה, בתי אריזה וקירור, נגריות, ייצור רהיטים, מסגריו, מפעלי אלומיניום ומתפרות, מפעלי עיבוד מתכת, מוסכים, ייצור בלוקים, ריצוף עיבוד אבן אחסנה, מפעלי היי-טק מפעלי אלקטרוניקה, מעבדות, חניות המפעל לכל אחד המפעלים, מזנון לשרות עובדי המפעל, משרדי המפעל, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ריצף של פעילות תעשייתית מתקנים הנדסיים, חניה מחסנים דרכים פנימיות, רחבות חניה ומבני שרות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות מתאריות</p> <p>1-על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה-הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>2-בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>3-תחום השפעת איזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.</p> <p>4-במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית .</p> <p>5-ברמת המפעל הבודד-בתוך איזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיות בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי					
5	5	5	5	12	50	160	85	5	70	1646	סחנין	100	תעשייה	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטח המבונה שאינו מיועד לתעשייה שטחו לא יגדל על 15% מהשטח המבונה המאושר למגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות בתת קרקע בלבד.
- (2) תותר תכסית עד 85% בתת קרקע..
- (3) ממפלס הכניסה 0.00..
- (4) יותר קו בניין 3 בתת קרקע..
- (5) יותר קו בניין 0 בתת קרקע..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות במקרה של חניה בקו בניין 0 הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6.2

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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' 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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, תכנון זמין מונה הדפסה 5, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-

מחזור הקו	מהתיל הקיצוני /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 אורירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1-מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4-אשפה ופסולת בניין :- 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 .</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>מי הניקוז יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים באזורי תעשייה .</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>יתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א-בתנאים למתן היתר בניה ייקבע דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב , ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה קווי תאורה מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ב-כל מערכות התשתית שתבחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט</p>	

6.7	פיתוח תשתית
	<p>מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת -קרקעיות . ג-בעל היתר הבנייה יעתיק, במידה הצורך וכתנאי להיתר בנייה, את התשתיות וכל המתקנים והואבזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית . ד-תנאי לכל בניה ופיתוח-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים . ה-תנאי למתן היתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לא יינתן היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אגן בית נטופה . תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מידי עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5