

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-1031996

שינוי קווי הבניה במגרש לתעשייה בצפון סכנין



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה שינוי קווי הבניה במגרשים מאושרים בגוש 19269 חלקה 188 באזור התעשייה בצפון סכנין .  
התכנית הינה לאחר חלוקת מגרש באזור התעשייה ע"י המנהל לשני שותפים .  
והגדלת תכסית הבנייה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי הבניה במגרש לתעשייה בצפון סכנין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
262-1031996	מספר התכנית	
1.422 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (9)	פני סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
לב הגליל  
קואורדינאטה X 229600  
קואורדינאטה Y 753050

**1.5.2 תיאור מקום**

בצפון סכנין באזור התעשייה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סחי'נין - חלק מתחום הרשות: סחי'נין

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

בצפון סכנין באזור התעשייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק	188	

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**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/2007		23	5719	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות של תכנית ג/13011 וכפופה לנספחים של התכנית	שינוי	ג/13011

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לכל הנספחים מתכנית ג/13011.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 29 24/02/2022	פאלח גנאים	24/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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
	פרטי	מוחמד טרביה (1)			סחי'נין			04-6743466	04-6743466	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1029.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד טרביה			סחי'נין	(1)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת: ת.ד 1029.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים		משרד פרטי להנדסה	סחי'נין	סחי'נין	17	04-6743466		gfaleh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבוסאלח מדין	950		סחי'נין	(1)		04-6740067	04-6740067	alaagh479@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 9178.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 קווי הבניה במגרש תעשייה בצפון סכנין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינויי קווי הבניה במגרש תעשייה בצפון סכנין .

2- הגדלת תכסית הבניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101,100
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה
	תאי שטח כפופים
	101,100

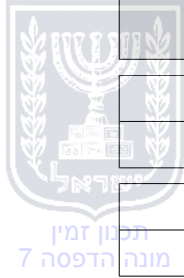
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח תעשייה	1,422	100
סה"כ	1,422	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,419.3	100
סה"כ	1,419.3	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח תעשייה יכלול את השימושים הבאים :-</p> <p>מפעלי תעשייה ומלאכה , בתי אריזה וקירור , נגריות , ייצור רהיטים , מסגרות , מפעלי אלומיניום , מתפרות , מפעלי עיבוד מתכת , מוסכים , ייצור בלוקים , ריצוף , עיבוד אבן , אחסנה , מפעלי היי-טק , מפעלי אלקטרוניקה , מעבדות , חנויות המפעל לכל אחד מהמפעלים , מזנון לשרות עובדי המפעל , משרדי המפעל , מתקני תשתיות הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית מתקנים הנדסיים , חניה , מחסנים , דרכים פנימיות , רחבות חניה ומבני שרות , השטח המבונה שאינו מיועד לתעשייה שטחו לא יגדל על 15% מהשטח המבונה המאושר למגרש .</p> <p>על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה , הנחיות המשקד לאיכות הסביבה , הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי הייצור שיתרחשו בו .</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות .</p> <p>תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר .</p> <p>במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית .</p> <p>ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה , תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה , ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה . הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות סעיף 5 .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>בקו בנין אפס בין שני המגרשים בחלקה 188 לא תאושר בניה עם פתחים . כל בניה בקוו בנייה אפס מ' תהיה אך ורק ללא פתחים .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	0	0	5	50	600	100	תעשייה	תעשייה
(1)	(1)	(2)	(1)	2	0	0	5	50	600	101	תעשייה	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(2)	2	0	0	5	50	600	101	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

הערה ברמת הטבלה:

א- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) בהתאם למסומן בתשריט

אפס מטר ללא פתחים ..



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**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 , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-

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

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 בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק 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 .  
 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<p><b>6.1 חשמל</b></p> <p>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><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></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 בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש .</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אגן בית נטופה .</p> <p>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>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>מי נגר עילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה .</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד .</p> <p>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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.7 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .	



<b>6.8 פיתוח תשתית</b>	
<p>1- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב , ו/או דרך , ו/או עמוד תאורה , ו/או קווי תאורה , ו/או 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>2- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים) , צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות .</p> <p>3- בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה , את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .</p> <p>5- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p>	



<b>6.9 שרותי כבאות</b>	
קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .	

<b>6.10 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	
<p>הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .</p> <p>לא יינתן היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור " איגוד ערים לאיכה"ס- אגן בית נטופה " .</p>	



<b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b>	
<p>עץ להעתקה</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. תנאי לכל בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי .</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אשורה .

