

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1146596

1 שינוי בהוראות הבניה בחלקה 196 מגרשים 61/1 , 61/2 א"ת סח'נין

צפון

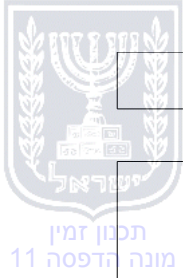
מחוז

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

התכנית שייכת למגרשים 61/1, 61/2 (חלקה 61) באיזור תעשייה החדש בצפון מזרח סחנין התכנית מוסיפה 20% שטחי בניה עיקריים מכל הכניסה הקובעת התכנית מוסיפה קומת שירות תת-קרקעית 60% למגרש 61/2 שטחי שירות ותכסית וקווי בניין בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1 שינוי בהוראות הבניה בחלקה 196 מגרשים 61/1 , 61/2

א"ת סח'נין

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

262-1146596

מספר התכנית

1.735 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62
(א) (9)

לפי סעיף בחוק

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	229450
קואורדינאטה Y	753050

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		196

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



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 כפופה לכל הנספחים הרלוונטיים מתכנית ג/13011(תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13011 בתחום של תכנית זו)	5719	23		19/09/2007



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		14: 38 13/08/2023	זבידאת נאדר	13/08/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	סלימאן חלאילה (1)			סח'נין		1 ג	052-7723205		eng_nader@walla.com
ל"ר	פרטי	רביע שעבאן (2)	ל"ר	ל"ר	סח'נין		4	050-5309130		eng_nader@walla.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: איזור תעשייה סחנין.
 (2) כתובת: אזור תעשייה חדש סחנין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רביע שעבאן	ל"ר	ל"ר	סח'נין	(1)				eng_nader@walla.com

(1) כתובת: אזור תעשייה החדש סחנין.

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	מודד	מדין אבו סאלח	102243	ל"ר	סח'נין	(1)	4			

(1) כתובת: שכונה מזרחית ת"ד 9178.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 באזור תעשייה החדש בצפון מזרח סח'נין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 20% שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62 א (א) 62

הוספת 60% שטחי שירות בתת הקרקע בהתאם לסעיף 62 א (א) 15

הגדלת תכסית בתת קרקע ל 60%

שינוי קווי בניה למגרש 61/1 בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)

שינוי קווי בניין בתת קרקע למגרש 61/2 בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)

הוספת קומת תת קרקע בהתאם לסעיף 62 א (א) 15

שינוי גובה מבנה הבנייה בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	9,10



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,687.33	תעשייה
100	1,687.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 טרצף של פעילות תעשייתית מתקנים הנדסיים, חניה מחסנים דרכים פנימיות, רחבות חניה ומבני שרות.</p> <p>השטח המבונה שאינו מיועד לתעשייה שטחו לא יגדל על 15% מהשטח המבונה המאושר למגרש.</p> <p>1- על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, בהחיות 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 השפעה איזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס 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 להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
ב	<p>בינוי</p> <p>הגדלת תסכית בתת קרקע ל-60% במגרש 61/2.</p> <p>קו בניה בקומה תת קרקעית בהתאם לקו בניה בצבע תכלת.</p> <p>קו בניה מעל כניסה הקובעת בהתאם לקו בניה בצבע אדום.</p>
ג	<p>הוראות מתאריות</p> <p>השטח המבונה שאינו מיועד לתעשייה שטחו לא יגדל על 15% מהשטח המבונה המאושר למגרש.</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
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
5	5	1	5	12	50	135	60	5	70	900	סחנין	10	תעשייה	תעשייה
5	5	5	(6)	(5) 12	50	75		5	70	835	סחנין	9	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:

תותר העברת שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בניה בתת קרקע בלבד.
- (2) קומה תת קרקעית.
- (3) יותר קו בניין 1 בתת קרקע..
- (4) יותר קו בניין 3 בתת קרקע..
- (5) ממפלס הכניסה 0.00.
- (6) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדש למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 ב- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 ג- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנת זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה
 א- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 ב- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשים בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 ג- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר הודעה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
 רשום:
 תוך עשרה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה

6.4**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 :-

מציר הקו

3 מ'

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף



6.4	חשמל
	<p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>
	<p>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 .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 .</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>

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה, תשתיות :-</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>

6.6	תקשורת
	<p>חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים :</p> <p>רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וט"ל"כ, יהיו תת קרקעיים . רשת מתח גבוה-עלית ,</p>

<p>6.6 תקשורת</p> <p>שנאים על עמודי מתח גבוה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>מי הניקוז יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים באזורי תעשייה .</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>תר 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>6.8</p>
<p>6.9 פיקוד העורף</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>6.9</p>
<p>6.10 פיתוח תשתית</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 מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת -קרקעיות .</p> <p>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 .</p> <p>ד-תנאי לכל בניה ופיתוח-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .</p> <p>ה-תנאי למתן היתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא יינתן היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - אגן בית נטופה .</p> <p>1-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>2-תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.</p>	<p>6.12</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מידי עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11