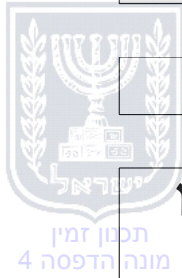


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0595017

ג/21380 הסדרת תוואי דרך מחבר אבו סנאן ג'ת בכביש 8721 והקמת בית עלמין



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/03/2014

להפקיד את התכנית

14/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת כביש סלול המחבר בין היישוב אבו סנאן לבין הכביש המחבר את היישוב ג'ת, כביש מקומי 8721. כמו כן, התכנית מציעה הקמתו של בית עלמין צבאי לחללי צה"ל ביישוב אבו סנאן בצדו המזרחי של הכביש המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/21380 הסדרת תוואי דרך מחבר אבו סנאן ג'ת בכביש
8721 והקמת בית עלמין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
252-0595017

שטח התכנית
21.445 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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 הגליל המרכזי

קואורדינאטה X 217000

קואורדינאטה Y 763875

1.5.2 תיאור מקום

כביש מחבר אבו סנאן לכביש המוביל לג'ת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו סנאן - חלק מתחום הרשות: אבו סנאן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו סנאן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18795	מוסדר	חלק		8-11, 13-15, 19, 40, 80
18796	מוסדר	חלק		1, 13, 33, 37, 39-40, 58-60, 63, 65-66, 68

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

הערה לטבלה:

* בשטח תוכנית ג/21380 לא חלות תוכניות מאושרות קודמות.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי אבוריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ניקוז	מחייב		14	12/03/2015	מאיר רוזנטל	28/11/2017	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/04/2016	דסמונד קפלן	28/11/2017	נספח בינוי לבית קברות צבאי	לא
תנועה	מנחה	1: 750	2	21/08/2016	פואד אבוריש	28/11/2017	נספח תחבורה וחתכים לכביש	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	20/11/2017	שאדי אבוריש	28/11/2017		לא

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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו סנאן	אבו סנאן	(1)		04-9568800		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 16.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו סנאן	אבו סנאן	(1)		04-9568800		

(1) כתובת: ת.ד 16.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקע ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558213	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם גם בעלים פרטיים, אחרים.

(1) כתובת: מלון פלאזה

, רח' חרמון

ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא	1	04-9560130		faar1@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	פואד אבוריש	811	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(1)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net
מהנדס אזרחי	מתכנן	פואד אבוריש	40758	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(1)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net
יועץ בינוי	אדריכל	דסמונד קפלן	28921		יודפת	(2)		04-9800007	04-9800554	deskap@netvision.net.il
ניקוז והידרולוגי ה	יועץ	מאיר רוזנטל		מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת: א.ת. ירכא.

(2) כתובת: יודפת.נ. משגב.

(3) כתובת: גילון, ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הסדרה של כביש קיים המחבר בין אבו סנאן לבין הכביש המחבר את היישוב ג'ת, כביש מקומי 8721. והקמת בית עלמין צבאי לחללי צה"ל בישוב אבו סנאן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד משטח ללא תכנון לשטח לבית עלמין ולכביש.

2- הסדרת תוואי דרך קיימת.

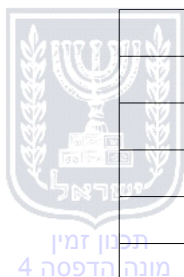
3- קביעת שימושים הוראות וזכויות בנייה לכל ייעוד.

4- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

5- קביעת תשתיות הניקוז בחציית הנחל.

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

יעוד	תאי שטח
בית קברות	301
דרך מוצעת	201



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	בית קברות	301
ציר נחל	דרך מוצעת	201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	201
תחום השפעה	דרך מוצעת	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

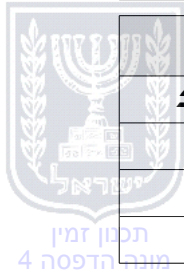
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא ייעוד בתוכנית מפורטת	21,445	100

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	21,445	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,018.25	9.41
דרך מוצעת	19,427.37	90.59
סה"כ	21,445.61	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים כהגדרתם בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.1.2	הוראות
א	תנועה לא יותר שילוט בתחום הדרך למעט שילוט תנועה.
ב	ניקוז סימון מהתשריט: ציר נחל נחל בית העמק: תנאי למתן היתר בניה לדרך החלפת המעביר או הוספת של מעביר אחר לצידו של מעביר מים קיים בנחל בית העמק ע"פ המסומן בנספח התחבורה ובהתאם: 1- החלפת המעביר הקיים למעביר במימדים $3 \times 3.25 \times 2.00 \text{m}$. 2- הוספת תאים על המעביר וכן להתאים אותו לספיקות התכן בנחל בית העמק. מוצע להוסיף $2 \times 3.0 \times 2.0 \text{m}$ או $3 \times 2.0 \times 2.0 \text{m}$.
4.2	בית קברות
4.2.1	שימושים
	בשטח המסומן בית קברות ישמש לבית עלמין צבאי לעדה הדרוזית ביישוב אבו סנאן. - מצבות, ומבני מצבות, חלקות קבורה ומבנה קבורה. - דרכי גישה, שבילים ופיתוח נופי וגינון לרבות תעלות ניקוז, גדרות מסלעות וקירות תמך. - מחסנים ומבנה עזר הקשורים לתחזוקת המקום. - סככות הספדים ומתקני צל בהיקף. - מצללות כהוגדר בחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף נספח בינוי לבית קברות צבאי: - ניתן יהיה לשנותו בנימוק הועדה מקומית ובאישור של הועדה מחוזית. - לא תופעל תאורה קבועה במתחם בית העלמין. - הצמחייה תהיה במינים שיתואמו עם רט"ג, צבע וגובה המבנים בשטח המיועד לבית העלמין יהיו באופן שלא יפגע בנוף.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה למעט גינון, מתקני מנוחה, שבילים, מתקני נוי תאורה.

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	5	13	13	260			(1) 260		2000	301	בית קברות	בית קברות

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מבנה סככה לצל בשטח עד 200 מ"ר ומחסן ומבנה עזר בשטח עד 60 מ"ר.



6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

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

ניקוז:

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

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

סידורי אשפה 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 מסודר.

6.2

חשמל

הוראות בנושא 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 בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות 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 תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל 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 גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

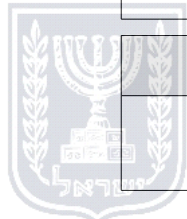
י. ארון רשת 1 מ'

6.2	חשמל	יא. שנאי על עמוד 3 מ' 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 תשתיות יעשה תאום פרטי 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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית ורישומה כנדרש בחוק.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבנה ציבורים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.6	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע איתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
6.7	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	עתיקות	1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 28454/0 "אבו סנן (צפון)" י"פ : 4889 עמ" 3849 מיום : 05/06/2000 , 23957/0 "נקודת טריאנגולציה G-478" י"פ : 4888 עמ" 3750 מיום : 01/06/2000 , 23956/0 "נקודת טריאנגולציה G-478" י"פ : 4888 עמ" 3750 מיום : 01/06/2000 , 2689/0 "עמקה" י"פ : 1091 עמ" 1358 מיום : 18/05/1964 , 24046/0 "נחל בית העמק" י"פ : 4888 עמ" 3751 מיום : 01/06/2000 , 24045/0 "נחל בית העמק" י"פ : 4888 עמ"



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.9	עתיקות
	3751 מיום : 01/06/2000, לא פורסם 9930/0 נקודת גובה 117 מ' (מזרח), הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. 3. במידה ויודרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.10	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר
7.2 מימוש התכנית		

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה