

מס' 13.4.94

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מס' 7513/ג כפר אבו סנאן

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 7513

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

ביום 6.4.94 לשעה 10:00

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 7513

פורסמה בלשכה מילקוט הפרסומים מס' 4210

מיום 5.5.94 מס' 3935

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל המרכזי

תכנית מס' 7513

הועדה המחוזית בשיבתה מס' 4-N-91

מיום 28.4.93

על מנת תוקף לתכנית הנקובה לעיל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל המרכזי

תכנית מס' 7513

הועדה המקומית בשיבתה מס' 8/91

מיום 28.8.91 החלטה להמליץ

על בקרת התכנית הנקובה לעיל

2.3

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג 7513

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/1013 מאושרת וכל התכניות המפורטות הכלולות בתכנית.

המקום: כפר אבו סנאן.

גושים בשלמות: שטח בנוי, 18790, 18792, 18794, 18791.

חלק מגושים: 18788, 18789, 18793, 18795.

שטח התכנית: 1980 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.
(2) המועצה המקומית כפר אבו סנאן.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/1013, וכל התכניות המפורטות הכלולות בתכנית.

1.2 מטרת התכנית

- (1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- (2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
- (3) להסדיר את מערכת הדרכים בהתחשב במצב הקיים.
- (4) לאחד את כל התכניות המפורטות בישוב.

2. כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7513 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

תכנית זו מבטלת את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.

ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.

4.3 חנויות, בתי מלאכה

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).

4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לחכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.

4.6 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים *סעיף 15*

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים *סעיף 15* יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4.7 שטחי חניה ומיקום חניה

א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.

ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

4.8 בנינים קיימים

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי תניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה,

5.3 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

5.4 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.5 איזור מלאכה ותעשייה זעירה

סוגי מלאכה ותעשייה זעירה שונים שלא גורמים נזק סביבתי.

5.6 מסחר

ישמש כאיזור מסחר קמעונאי.

5.7 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

5.8 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שטח המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידן כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.9 נטיעת עצים ושמירתם
- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים7.1 ניקוז ותיעול

- א. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.
- ב. פתרון לנושא הניקוז באזור התעשייה החדש ינתן במסגרת פיתוח השטח, הניקוז יעשה לכיוון הואדי.

7.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

- א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות ומפירטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש.
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היטל השבחה

יגבה כחוק.

אבר סנאן (שכפריס)

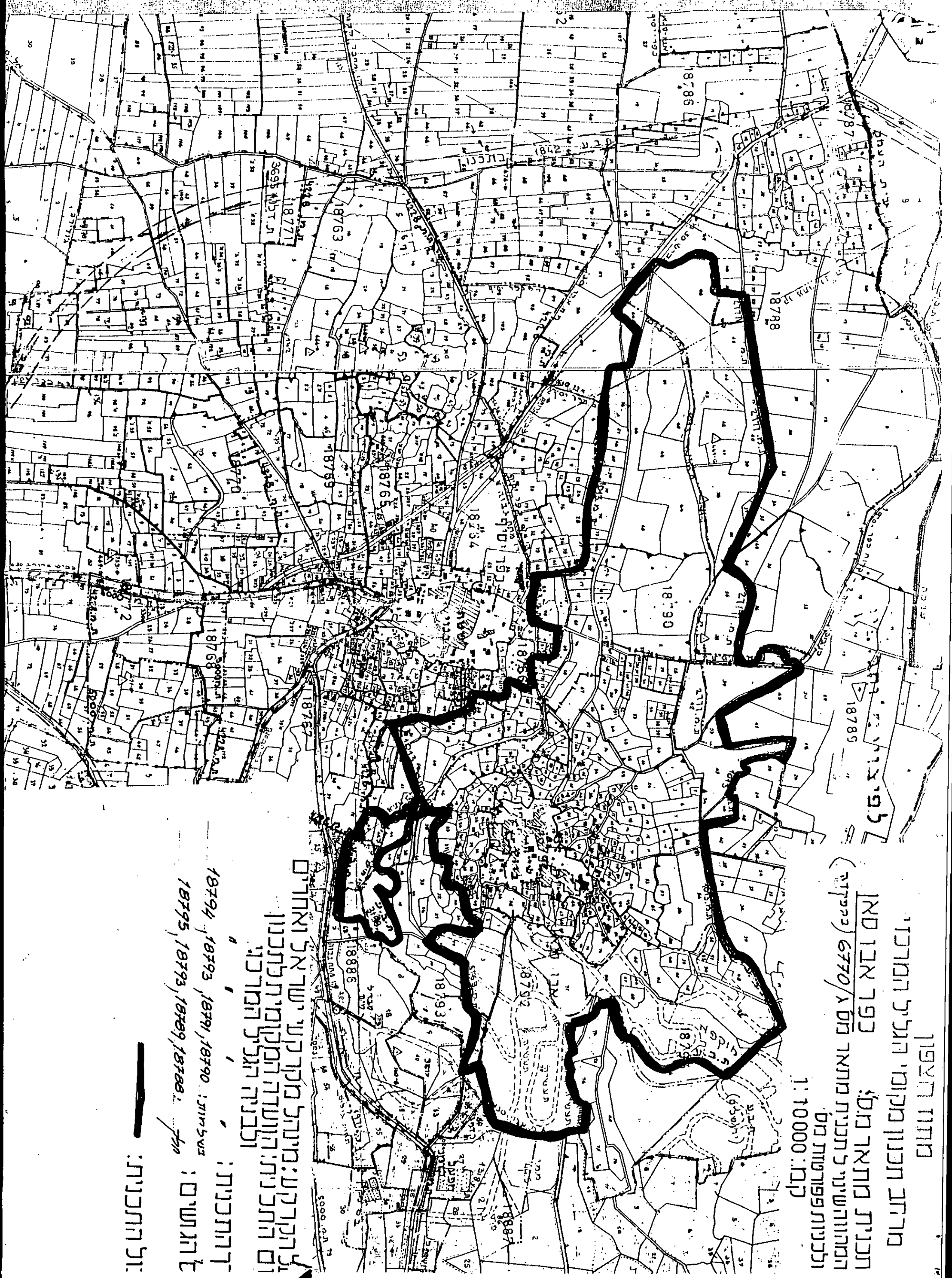
טבלת זכויות והגבלות בגייה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישגב ששתיים ואתודי בגייה בתכנון ובתיורים משנ"ב 1992)

מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	צפיפות נטו מס' יח"ד למגור	מקסימלי		מקסימלי		מקסימלי		מקסימלי		מקסימלי		גודל מגדש מ"ר בג"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים	
		מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס	מס' יח"ד מס' יח"ד ליונס			
*8	*4	15	4	144%	36%	6%	30%	*1	*3	לפי השטח יט	3	3	מגורים א' כפי שקייים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה) ושזמה	מגורים א'
b	3	12	3	150%	50%	7%	43%	*1	*2	לפי השטח יט	2 מ' 0 ללא פתחים יט	2 מ' 0 ללא פתחים יט	כפי שקייים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים ב'
—	—	15	3	210%	70%	20%	50%	*1	*2	לפי השטח יט	3	3	כפי שקייים ברשת	שטח לגבי צבניות (למעט בי"ח"ס)
—	—	18	4	200%	50%	15%	35%	*1	*3	לפי השטח יט	3	3	כפי שקייים ברשת	שטח לגבי צבניות (בי"ח"ס)
—	—	8	2	100%	50%	10%	40%	—	2	לפי השטח יט	3	3	כפי שקייים ברשת	מסחר
—	—	8	2	100%	50%	10%	40%	—	2	לפי השטח יט	3	3	500 מ"ר	אזור מלאכה והשטח זעירה

* מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים חלולים הועדה המקומית רשאית לעשות את היחס באחוזי הבניה מעל ומתחת למפלס הכביש אך לא יותר ממספר הקומות המקסימלי המותר.

באזור מגורים א' יהיה מותר לחקים מבנה עוד שטחון לא יעלה על 40 מ"ר בגרוסק למותר.

מתחם היפון
 מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
 תכנית מתאר מס' 6770/א (במקרה)
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 6770/א (במקרה)
 ולכניס פפורטות מס'
 קמ: 1:10000



על הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחוזים
 וס' התכנית: הועדה המקומית לתכנון
 ולבניה הגליל המרכזי
 דרהתכנית: 18794, 18793, 18791, 18790
 א'גאית'ים: 18795, 18793, 18789, 18788
 ול התכנית: