

2-2796

16.1.86

8

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מס': 8638 / ג. המהווה שינוי לתכנית מס' 6770/ג -

אבו סנאן

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ובנייה	
הגליל המרכזי	
תכנית מס' <u>8638</u>	מס' <u>9193</u>
הועדה המקומית בישיבתה מס' <u>8194</u>	
מיום <u>31.8.94</u>	החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל	
מנהל הועדה	י"ד הועדה

מחרוזת הצפודן

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/8638

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/6770

המקום: כפר אבו סנאן.

תחום שיפוט: מועצה מקומית אבו סנאן.

נפה: עכו.

מס' הגושים: 18788.

חלק מחלקה: 43.

שטח התכנית: 28 דונם.

תאריך: 10.12.95

בעל הקרקע: חלף חליל חלף כפר רמה, טל. 04-9986197 (פרטי) א.פ.א.פ.

היוזם: (1) חלף חליל חלף כפר רמה. א.פ.א.פ.

עורך התכנית: משרד לתיכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן, אלי נחלה אדריכל מתכנן ערים נצרת עילית. טלפקס. 06-577411.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/6770 (מופקדת).

1.2 מטרת התכנית

- (1) לשנות יעוד שטח ממגורים לתחנת דלק.
- (2) חלוקת השטח המיועד למגורים למגרשי בניה.
- (3) ליעד שטח לבניני ציבור.

2. כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8638 והיא תחול על שטח התכנון המתחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2.2 מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית (תקנון) הכוללות 8 דפים.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 הכולל בינוני בקנה מידה 1:500.

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) שטח מגורים מיוחד	כתום מותחם באדום
(5) שטח לתחנת דלק	אפור מותחם באדום
(6) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(7) דרך מאושרת או רשומה	חום
(8) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(9) דרך להולכי רגל	ירוק עם קיוקו באדום
(10) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(11) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(12) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(13) גבול גוש	קו שחור משונן
(14) גבול חלקה	קו שחור

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 חננויות, בתי מלאכה

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חננויות 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 הבניינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים

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

4.6 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.

4.7 בניינים קיימים

הבניינים 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 חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חננויות מזון וקיוסקים.
- ז - מרפאות פרטיות.

5.2 אזור מגורים מיוחד

כמו אזור מגורים א' בהתאם לטבלה. חובה יהיה להגיש תכנית בינוי על כל השטח.

- 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 לתחנת דלק

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה א' שנועדה לספק דלק לרכב שמשקלו הכולל המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון כפוף להוראות ת.מ.א 18. תותר הקמת ומשרדים לשרות התחנה. היתר בניה יותנה בתנאי משרד איכות הסביבה.

.6 דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם 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 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 ולידם 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 לנחזק על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקיס על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול. בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

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.

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 ומפרטי 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. היטל השבחה

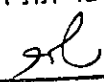
יגבה כחוק.

אבו סנאן (טכפול: 160)

טבלת זכויות והגבלות בגייה לפי תקנות המכנון והגייה
(תישוב שטחים ואחוזי בגייה בתכנון ומתמדים משנת 1992)

מס' יח"ד לדונם	אפיונות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בנין מקסימלי				מקסימלי				אחוזי בגייה/שטח בגייה			קווי בגייה			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מחמת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	אדרי	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד		
8	4	15	4	144%	36%	24%	120%	36%	108%	לפי השר- יש	3	3	3	400 מ"ר כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה) (רשומה)	מגורים א		
—	—	6	2	50%	50%	7%	43%	—	50%	3	3	3	2.5 דונם	שטח לחנת דלק			
—	—	15	3	210%	70%	20%	50%	*70%	*140%	3	3	3	כפי שמוסד בתשריט	שטח לבנין ציבורי (למעט ביה"ס)			
10	—	18	6	216%	42%	36%	180%	36%	180%	3	3	3	1000	מגורים מיוחד			

* זמנות לתפילס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
קומות בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר.
זמנות לתפילס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 2 יח"ד
במגורים שאודלס מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד
במגורים שאודלס מעל 600 מ"ר יהיה מותר לחקוים מבנה עוד ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
באזורי מגורים א' ב' יהיה מותר לחקוים מבנה עוד ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.

משרד הפנים מהוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 8638
 הודעה המחוייבת לתכנון לבניה החליטה
 ביום 18.9.96. לאשר את התכנית.

 סמנכ"ל לתכנון יו"ר העירייה

הודעה על אישור תכנית מס. 8638
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4590
 מיום 23.11.97 בתשלום 706

הודעה על אישור תוכנית מס' 8638
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____