

2-4506

8

4-7-2001

~~מסמך~~

הסדר ארון

98.7.2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "גליל מרכזי"

תחום שיפוט מוניציפאלי : מ.מ. אבו סנאן

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה השכיח 1965  
 אישור תכנית מס. 12486  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה שולחנת  
 ביום 18.2.01 לאשר את התוכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת המהווה הרחבת תכנית ג'/6770 מטרה עיקרית ומקום: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א'

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקה
18793		40

1.3 שטח התוכנית: כ 988 מ"ר שיטה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל קרקע: נביה חנא תומא - כפר יאסיף פלפון 056577409

יזם התוכנית: נביה חנא תומא - כפר יאסיף פלפון 056577409

מגיש התוכנית: נביה חנא תומא - כפר יאסיף פלפון 056577409

עורך התוכנית: אסדי אסעד דיר אלאסד, מהנדס אזרחי, ר.מ. 103451, טל. 049982519

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה הרחבה לתוכנית מס' 6770 מתאר אבו סנאן.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקו"מ 1:500 מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
30-8-2001	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והכניה.

**1.9 הסימונים בתשריט:**

- אזור מגורים א'..... כחום.
- דרך קיימת או מאושרת..... צבע חום.
- גבול תוכנית מאושרת ג' 7660..... קו כחול מרוסק.
- גבול גוש..... קו שחור.
- גבול חלקה..... קו ירוק דק.
- מספר חלקה..... מס' בתוך עיגול תחום בירוק.
- מספר מגרש..... מס' בתוך עיגול תחום בצהוב.
- מס' דרך..... מס' ברבע עליון של העיגול (רוזיטה)
- קו בנין..... מס' ספרות בריבועים הצדדים של העיגול.
- רוחב דרך..... מס' ברבע התחתון של העיגול.
- גבול התוכנית..... קו כחול עבה.
- שטח חקלאי..... פסים ירוקים.
- דרך גישה..... ירוק עם אדום.
- שטח לבנין ציבורי..... חום מותחם חום כהה.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מצע		מצב קיים		יעוד
אחוז %	שטח במ"ר	אחוז %	שטח במ"ר	
00.00	00.00	100.00	0.988	שטח חקלאי
100.00	0.988	00.00	00.00	מגורים א'
100.00	0.988	100.00	0.988	סכ"ה

**פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

2.1 מטרות התוכנית:

- א: לתכנן את השטחים המותחמים בקו עבה ולקבוע הנחיות תכנון בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה כולל יעודם מחדש. וקביעת הוראות בניה לצורך הוצאת היתרי בניה בשטח תכנית זו.
- ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א'.

**פרק 3- הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המתירים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**3.2 רשימת התכליות:-**

**3.2.1 מגורים א:**

מותר לבנות

- בתי מגורים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חנייה.
- משרדים של בעלי מקצועות הופשיים.
- הניות פרטיות ומשותפים.
- מספרות ומכוני יופי.

### 3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

אחוז בניה מכסימלים		קווי בניה		גודל מגרש מינימלי		האזור
מתחת כניסה	מעל כניסה	אחורי	צדדי			
36%	108%	3	3		400	מגורים א

צפיפות לדונם	צפיפות נטר מס' יחידות למגרש	גובה בנין		אחוז בנייה מכסימאליים			
		במטרים	מס' קומות	סכ"ה	לכסוי קרקע	שרות	עקרי
8	4	15	4	144%	36%	6%	30%

### 3.4 הוראות גוספות:

#### א. תשתיות

#### 1. מים:

א. אספקת המים תהיה בתאום עם הרשות המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

#### 2. ביוב

- א. לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, תכין המועצה המקומית תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שייקבע ע"י הועדה המחוזית. התכנית תהיה לשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. כל מבנה שייבנה לאחר מתן תוקף לתוכנית זו - יחובר למערכות ביוב מרכזית בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף א' לעיל.

#### 3. פיתוח וניקוז

א. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר אל מערכות הניקוז הטבעית. היתר בנייה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש, באישור מהנדס

הועדה המקומית ורשות הניקוז .

ב. הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו כל מבנה, או לבצע בה כל עבודה, למעט עבודות או מתקנים הקשורים בניקוז ובתיעול .

#### 4. חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חב' החשמל .

איסור בנייה מתחת ובקרבת חב' החשמל :

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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 :

ברשת מתח נמוך :	2.0 מ' .
רשת מתח גבוה :	5.0 מ' .
בקו מתח עליון 110 ק"ו :	8.0 מ' .
בקו מתח עליון 150 ק"ו :	10.0 מ' .

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

ג. חיבור החשמל למבנה יהיה תת קרקעי .

#### 5 פינוי אשפה

פינוי האשפה ייעשה בתיאום עם הרשות המקומית לאתרים מאושרים בלבד .

#### 6. הנחיות אדריכליות

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו .

חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהים וקיום ארוך, לשביעות רצון מהנדס הוועדה

## ב - הוראות כלליות

### 1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז והשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 2. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 3. היטל השפחה:

היטל השפחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 4. חנייה

על כל מבנה במסגרת תכנית זו, תחול חובה התקנת חנייה, בהתאם לתקנון התכנון והבניה בדבר מקומות חנייה שתהיינה תקפות ברגע מתן היתר הבניה.

### 5. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## פרק 4 – מימוש התוכנית

### 4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 20 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

מחלקת הנדסה  
איגוד מובילי עמאללה  
מהנדס מ.מ. אבו סנאן

03.9.01

אסדי אסנד  
מהנדס אורח  
מ.ד. 10345  
30/2/01  
01.09.01