

2-4635

רשת ארנון

רשת ארנון

25.11.2007

20.3.2007

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי :

מסמכי תכנון והכניה תשכ"ה 1965
מחוז הצפון

אישור תכנית מס. 12264
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.2.07 לאשר את התכנית.

מסמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית :

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12.64 מטרה עיקרית : שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א .

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר אבו-סנאן בגבולה הצפוני המערבי של שכונת החיילים המשוחררים .

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון	מזרחי
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18795		39	

12264 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5040
מיום 21.5.07

1.3 שטח התוכנית : 5.546 ד' מטר

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: ויסאם זבן ת.ז.: 029756988 אבו-סנאן פלאפון: 054257432
 סאמר זבן ת.ז.: 029799186 אבו-סנאן טל: 04-9965388
 יזם התוכנית: ויסאם זבן ת.ז.: 029756988 אבו-סנאן פלאפון: 054257432
 סאמר זבן ת.ז.: 029799186 אבו-סנאן טל: 04-9965388

מגיש התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

12264 הודעה על הפקדת תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5040
מיום 21.5.07

כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 86
 טל: 04-9996163 פקס: 04-9561194
 עורך התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
 כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 86
 טל: 04-9996163 פקס: 04-9561194

1.5 יחיס לתוכנית אחרות :

התכנית הזו תקרא מס' ג/ 12264 .

- 1)המהווה הרחבה לתכנית המתאר המאושרת ליישוב אבו סנאן מספר ג/ 6770 .
- 2)תואם: נמצא בתוך השטח העירוני הבנוי לפי תשריט יעוד הקרקע בתמ"א 31 .
- 3) בכל מקרה של סטירה בין הוראות התכנית הזו וכל תכנית אחרת החלה על השטח תהיה זו הקובעת.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א- תקנון בן 6 עמודים .
 - ב- תשריט בקני"מ 1:10000 .
- מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965

12264 הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.5.07 להעלות את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
05.06.2000	עדכון 1
04.01.2001	עדכון 2
14.11.2001	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריט :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
דרך קיימת	חום
גבול תביע מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול גוש	— — — — —
גבול ומס' חלי רשומה קיימת	קו ירוק
מגורים א	כתום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
בניין קיים	נקודות שחורות
קו חשמל	— " —
גבול ומס' חלי מוצעת	— — — — —
דרך גישה	ירוק + חום
שטח ציבורי פתוח	ירוק

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים א	4.718	85.07%	4.718	85.07%
שטח חקלאי	0.828	14.93%	0.828	14.93%
דרכים	5.546	100.00%	5.546	100.00%
סה"כ				

פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים .
- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .

עמוד מס' 3 מתוך 6

- קביעת השלבים וההתניות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות .

מוצע	שטח בדונם	% בניה	מס' יח' דיור
מגורים	4.718	566.16%	37

פרק 3 - הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .
* תותר הקמת בתי מגורים , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , מרפאות פרטיות , חנות מזון וקיוסקים .

3.2 זכויות והגבלות בניה :

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות נטר. מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטר	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מונחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8		מס' קומות	4	144	36	24	120	0.0	144	3	3	3	400	מגורים
		במטר	12											

- תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

3.3 הוראות נוספות :

א- הוראות ארכיטקטוניות : חזית הכניסה תהיה משולבת בין אבן טבעית לצבע בגוונים שונים .

ב- תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

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

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמלים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג- הוראות כלליות :

1. חלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות .
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

2. הפקעות :

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח', וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה ומקרקעי ישראל .

3. רישום :

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו , תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

4. תנאים לביצוע התוכנית :

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללת לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

5. היטל השבחה :

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

6. הוראות הג"א :

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

7. כיבואש :

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

8. חניה :

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

פרק 4 מימוש התכנית :

- 4.2 תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 3 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף .

חותמות

<p>הרשות המקומית</p> <p>פאוזי משלב</p> <p>17.9.01</p>	<p>העורך</p> <p>מזקוק חסון</p> <p>אדפטקט - זונה ערים</p> <p>04-996144</p>
<p>המועד</p>	<p>היום</p>

ועדה מקומית ועדה מתווזית

בעל הקרקע

שם ת.ז. חתומה

סאנר 125 029799186