

13

TABSNN

ד"ר ארנון
4.5.2003

2-4809

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
שטח שיפוט מועצה מקומית אבו סנאן

תכנית מס' ג/11019
שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/6770 אבו סנאן
שינוי יעוד מחקלאי למגורים 'א'

14-8-98
18-6-99
7-5-00

עדכון

11/10/00

חוק התכנון והבנייה התשל"ה - 1965

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

שטח שיפוט המועצה המקומית אבו סנאן

תכנית מס' ג/11019

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/6770 אבו סנאן
שינוי יעוד מחקלאי למגורים א'

א. כללי

שם וחלות:

1. תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/11019, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/6770, שינוי יעוד מחקלאי למגורים א'". והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף המסומן בתשריט המצורף.

מסמכי התכנית:

2. מסמכי התכנית הם:
 - 2.1. הוראות התכנית (6 עמודים).
 - 2.2. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 המשלים את הוראות התכנית, מפרט אותן ומהווה חלק בלתי נפרד מהן.

השטחים הכלולים בתכנית:

3. גוש 18789 חלקות 31, 36, 51 (דרך), וחלק מחלקות 32, 52 (דרך).

שטח התכנית:

4. שטח התכנית הוא: 50.66 דונמים (מדידה ממוחשבת).

בעלי הקרקע:

5. בעלי הקרקע הם: מדינת ישראל ופרטיים.

יזם התכנית:

6. יזם התכנית הוא: המועצה המקומית אבו סנאן.
טל' 04.9962615, פקס' 04.9968011.

מטרת התכנית:

7. מטרת התכנית היא: יעוד שטח למגורים א' ושטחי צבור, קביעת הוראות למתן היתרי בניה, הרחבת שטח מתאר אבו סנאן לכיוון צפון.

יחס לתכניות אחרות:

8. תכנית זו משנה בשטחה את תכנית המתאר המקומית מס' ג/6770 אבו סנאן ואת התכנית המנדטורית R.P.50/42.
כל ההוראות הכלליות של תכנית ג/6770 יחולו גם על תכנית זו.

עורכי התכנית:

9. עורכי התכנית הם:

9.1. יצחק לייבוויץ' אדריכל ומתכנן ערים

הנדיב 121 פרדס חנה - כרכור 37071

טל': 06-6376254, פקס: 06-6271210.

9.2. תמר דה לה זרדה - אדריכלית

רח' אידר 45' חיפה 34752

טל': 04-8341212, פקס: 04-8251307.

ב. הוראות התכנית

ציונים בתשריט והגדרתם:

10. הגדרת האזורים בשטח התכנית יהיו כמפורט בטבלא דלהלן:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	פס כחול עבה
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
אזור מגורים א'	צבע כתום
שטח לבנייני צבור	צבוע חום ומתחת בחום כהה
שטח בית קברות	קווים ירוקים שתי וערב באלכסון על רקע צהוב
דרך קיימת ומאושרת	צבע חום
דרך מוצעת / הרחבת דרך	צבע אדום
מספר דרך	מספר ברבע עליון של עיגול
קווי בניין	מספרים ברבעים ימני ושמאלי של עיגול
רוחב דרך	מספר ברבע תחתון של עיגול
גבול גוש	קו שחור עבה עם משולשים לצידיו
מספר גוש	מספר מודגש בצבע שחור ולפניו המילה "גוש"
גבול חלקה	קו בצבע ירוק
מספר חלקה	מספר בתוך עיגול בצבע שחור
גבול מגרש מוצע	קו בצבע שחור
בית קיים	מלבן שלם או חלקי עם נקודות שחורות
מיסחר בחזית	קו סגול עבה בחזית של מגרש

טבלת השטחים:

11. חלוקת שטחי האזורים הכלולים בשטח התכנית:

מצב תכנוני מוצע		מצב תכנוני קיים		יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונמים	שטח באחוזים	שטח בדונמים	אזור מגורים א'
58.4	29.55	----	----	שטח לבנייני צבור
7.8	3.97	----	----	בית קברות קיים
4.7	2.40	5.1	2.56	שטח חקלאי
6.4	3.26	92.2	46.71	שטח צבורי פתוח
0.6	0.29	----	----	דרכים
22.1	11.19	2.7	1.39	סה"כ
100	50.66	100	50.66	

שימושים מותרים:

12. השימושים המותרים באזורים הכלולים בתכנית זו יהיו כמפורט להלן:
- 12.1 באזור חקלאי - בהתאם לתכנית ג/6540 למבנים חקלאיים.
- 12.2 באזור מגורים א' - ישמש לבנייני מגורים, מחסנים ביתיים, מקומות חניה למכוניות. ניתן יהיה לנצל חלק מהדירה לשימוש כמשרדים של בעלי מקצועות חפשיים, סטודיו לאמנים, קליניקות, בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבתם על פי כל דין.
- 12.3 בשטח לבנייני צבור - יותרו בנייני צבור לפי צרכי המקום - גני ילדים, תחנות לבריאות המשפחה, בתי דואר, בנייני דת.
- 12.4 בית קברות - ישמש לקבורת בני אדם, בהתאם להוראות תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין.
- 12.5 דרכים - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר בהם כל בנייה למעט בנייה הקשורה להנדסת הדרך או להנחת תשתיות.
- 12.6 מסחר בחזית - במגרשים הנושאים סימון של מסחר בחזית יותרו חנויות בקומת הקרקע בחזית הבנינים.

זכויות ומגבלות בנייה:

13. זכויות הבניה ומגבלותיה למתן היתר יהיו כמפורט בטבלא דלהלן:

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינ' במ"ר **	קווי בנין במ' *	אחוזי בניה / שטח מקסימלי						צפיפות נטו / מס' יח'	מס' יח' במגרש סה"כ
			מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	שימושים עיקריים בקומה	שטחי שירות הקרקע בקומה	סה"כ מס' קומות		
מגורים א'	360 כפי שקיים מינ' 250 (רשות)	108 ***	36 ***	30	6	36	144	4	4 ***	4 ***

- * קווי הבניין: צידי - 3 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - לפי הסימון בעיגול על דרך בתשריט המצורף
- ** במגרשים בשטח בין 360 מ"ר ל- 399 מ"ר, אחוזי הבניה יהיו 36% לקומה שטח עיקרי א' 4 קומות שטחי השירות ושאר כמצוין בטבלא לעיל, מוזזים צידי ואחורי מינימום 2 מ'.
- *** שטח מקסימלי למחסן חקלאי 30 מ"ר.
- מותרת רישוץ הקרקע. בשיפועים תלולים ינוכחו 2 קומות למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות. באזור מגורים א' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
- כשטחים לבני צבור תותר בניה לפי תכניות מפורטות נפרדות כולל בינוי. החנויות בחזיתות המיסחריות תהיינה כלולות באחוזי הבניה שבטבלת זכויות הבניה.

ג. הוראות כלליות

תניה:

14. החניה בשטח תכנית זו תהיה בתוך המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

מים:

15. הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים לרשת המים המקומית באישור המועצה המקומית ומשרד הבריאות.

אשפה:

16. הרחקת האשפה משטח תכנית זו תהיה בתיאום עם המועצה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ניקוז:

17. לא תותר כל בנייה חדשה בשטח התכנית אלא אם נכלל בתכנית הבקשה להיתר פתרון ניקוז לשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית, ולא תינתן תעודת גמר לבניין כאמור אלא אם בוצע פתרון הניקוז לשביעות רצון מהנדסים אלה והרשויות המוסמכות.

חשמל:

18. א. לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התייל הקיצוני לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מקו מתח גבוה עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים	
וכבלים אוויריים	1.6 מ'
בקו מתח גבוה עם 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עם 160 ק"ו	
(עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו	
(עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחקים הקטנים:
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון היזם ו / או מבקשי היתר הבנייה.

חלוקות:

18. במגרשים ששטחם מעל 400 מ"ר תחוייב ביצוע חלוקת משנה כתנאי למתן

היתר בניה.

הפקעות:

20. השטחים המיועדים לצרכי צבור בשטח תכנית זו שהם שטחי הדרכים בית הקברות, השטחים לבניני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו לפי סעיפים 188 עד 190 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית אבו סנאן לפי סעיף 26 לחוק זה.

ביוב - תקנות כלליות לבריאות הציבור:

- 21.1. לא יוכרו פתרונות של בורות סופגים וכד'. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן הטיפול האזורי.
- 21.2. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 21.3. קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 21.4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע או מערכת הביוב או מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- 21.5. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עליונים ותחתונים.
- 21.6. השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ביוב.

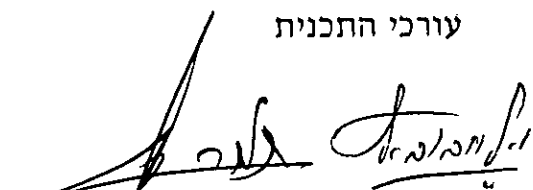
22. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בועדת הביוב המחוזית ובעדה המחוזית לתכנון ובניה.
- טופס גמר יינתן רק לאחר הביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

היטל השבחה:

23. היטל ההשבחה שיחושב כתוצאה מאישור תכנית זו ייגבה כחוק.

המועצה המקומית

עורכי התכנית



תמר דה לה זרדה
אדריכלית
ס.ר. 41689
טל. 04-8341212

יצחק ליבוביץ
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 04107

הנדיב 121 פרדס חנה כרכור 37071
טל. 06-376254 פקס. 06-271210

משרד הכנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חס"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11019/1
הועדה המחוזית לתכנון ובניה רחליטה
ביום 8/7/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון **יו"ר הועדה המחוזית**

הודעה על אישור תכנית מס. 11019/1
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 5194
מיום 16.6.03