

26.3.03

11.4.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו
 תחום שיפוט מוניציפאלי-אבו סנאן
 תכנית מפורטת מס' ג/13467 כפר אבו סנאן
 המהווה שינוי לתוכנית מתאר אבו סנאן מס' ג/6770

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית .

13467
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5487
 מיום 8.6.05

1.2 מקום התוכנית:

צפון מזרח אבו סנאן	נ.צ.: =166,980.00	=262,950.00
מספר גוש	חלקה	מגרשים
18795	46	80,100,101,102,103
--	----	---

1.3 שטח התוכנית: 3.766 דונם.

1.4 בעלי עניין:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 13467
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 19.1.05
 04-9568825 פקס: 04-9568800/1/2 טל: 24905
 יו"ר הועדה המחוזית

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל נצרת עילית, קרית הממשלה

יוזם התוכנית: מועצה מקומית אבו סנאן

עורך התוכנית: פ.א.א.ר הנדסה יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ

אינג' אבו ריש מואד

מהנדס ומודד מוסמך - מסי' רשיון 40758
 ת.ד.: 807 ירכא 76942 טל: 04-9560130 פקס: 04-9564792

מודד התוכנית: דאהר גיודת

ומודד מוסמך - ר.מ. 838
 ת.ד.: 1124 ירכא 24967 טל: 04-9966853 פקס: 04-9996724

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/6770.

תמ"א 31 - התוכנית נמצאת בתחום השטח העירוני.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית נמצאת בתחום השטח העירוני.

13467
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5187
 מיום 22.5.05

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 7 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 10000:1:1250.

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
14/08/2002	עדכון 1
06/03/2003	עדכון 2
	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 13467
 הפקדת תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 16/12/02
 יו"ר הועדה המחוזית

1.8. הגדרות ומונחים: משמעות של המונחי בתכנית זו יהיה כמשמעות בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מפורטת	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקות (102)	קו ירוק
קוי גובה	קו מפותל
גבול גוש	קו משונן משני צדדים
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך להולכי רגל	שטח ירוק וחום לסירוגין
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח אזור תעשיה	שטח צבוע סגול
שטח מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימאלי	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
דרך רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
%100	3.766	%33.00	1.260	שטח למבנה ציבור
%0.00	0.00	%67.00	2.206	מגורים א'
%100	3.766	%100	3.766	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח מגורים א' לשטח מבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
שטח מבנה ציבור	3766	----

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית באיזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות ולגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. בניני ציבור:

- מקומות לפולחן דתי, כגון: ח'לוה, אולמות אשכבה, אולמות דת.
- מוסדות חינוך ותרבות.
- מגרשי משחקים.
- מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

ב. 777:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתירים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד סח"כ לדונם	אפיפות/ מס' יח"ד למגרש מניימלי	גובה		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי										קווי בנין (מ')			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור שימושיים עיקריים
		בנייה מקסימלית		סח"כ בכל הקומות	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי						
		במטרים	מס' קומות															
---	3	17	שלוש קומות	150%	60%	50%	100%	50%	100%	5.0	3.0	5.0	750.0	בנייני ציבור				

* באזורי המגורים יותר מרונח צידי (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש המובל.
** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

חישוב סח"כ אחוזי בניה:

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות :

1. עיצוב אדריכלי וחומרי בינוי: אין

ז. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי 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/ 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'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה 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 המינימליים 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

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 זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי 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. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

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

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4- מימוש התוכנית**4.1 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך _____ 5 _____ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אבו פואד אינג' מנהל מקרקעי ישראל
דש"מ 811/40758
ירבא טל. 04/966904

מחלקת הנדסה
אינג' מנחם אבן סנאן
מהנדס מ.מ. אבו סנאן

פרק 5- חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל חתימה: _____

יוזם התוכנית: מ.מ. אבו סנאן חתימה: _____

עורך הבקשה: אינג' פואד אבו ריש חתימה: _____

אבו פואד אינג' מנהל מקרקעי ישראל
דש"מ 811/40758
ירבא טל. 04/966904

20.7.7