

12/8/2004

מחוז צפון

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 13578
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.3.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי אבוסנאן

פרק 1 זיהוי וסיווג תוכניות :1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/13578

מטרת התכנית : שינוי יעוד מדרך למגורים א'. .

1.2 מקום התכנית:

התכנית נמצאת בכפר אבוסנאן .

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18791		1,2,64
18800		79

1.3 שטח התכנית : כ 2.099 ד.מטר .1.4 בעלי עניין :בעל הקרקע : יורשי דלה בולוס ז"ל .

ת.ד.168 אבו סנאן טל : 9962073-04

יזם ומגיש התכנית : מועצה מקומית אבוסנאן מיקוד 24905

טל : 9568804 - 04 פקס 9568825 - 04 .

עורך התכנית : אינג' מובדא עטאללה

מהנדס המועצה המקומית אבוסנאן

נייד 240139 - 050 .

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

התוכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6770 תוכנית מתאר מקומית .

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 9 עמודים (מסמך מחייב).
 ב. תשריט בקנה מידה 1:500 ותרשים סביבה 1:10000 (מסמך מחייב).

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
08.06.03	הכנה
05.06.04	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעות של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

פירוש וסימון	סימן בתשריט
גבול התכנית	קו כחול.
אזור מגורים א	שטח צבוע כתום.
דרך קיימת ואו מאושרת	שטח צבוע חום בהיר.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר.
מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול מסומן בשטח הדרך.
רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול מסומן בשטח הדרך.
נסיגה לקו בניין	מספר ברבע צדי של עיגול מסומן בשטח הדרך.
מספר חלקה רשומה	מספר בעיגול בצבע ירוק.
גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים בכיוונים הפוכים.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק עבה.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום
קו חשמל	קו שלוש נקודות לסירוגין בצבע אדום

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
%	דונם	%	דונם	
56.03	1.176	49.79	1.045	אזור מגורים א'
43.97	0.923	50.21	1.054	דרך מאושרת
100.00	2.099	100.00	2.099	סה"כ

פרק 2 מטרת התוכנית ועיקרי ההוראות :**2.1 מטרת התוכנית :**

- א. שינוי יעוד מדרך למגורים א' .
 ב. קביעת הגבלות וזכויות בחלקה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- * שינוי יעוד קרקע מדרך למגורים א'
 * קביעת קו בניין קדמי 5.0 מטר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יחיד	סה"כ שטח עיקרי מוצע	יעוד הקרקע
4	1,411	מגורים א'

פרק 3 הוראות התכנית :**3.1 רשימת תכליות ושימושים :**

כללי- לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- אזור 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. חניות פרטיות משותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
 ו. חניות מזון וקיוסקים, מסעדות.
 ז. מספרות ומכוני יופי.
 ח. מרפאות פרטיות.

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלה זו .

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה

מס' יחיד למגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניין מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בניין			גודל מגרש מינמלי	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי			קדמי
4	***4	15	4	144%	36%	24%	120%	36%	108% **	3	3	לפי תשריט	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ 250 מ"ר חלקה רשומה	מגורים א'

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית .

3.3 הוראות נוספות :

א.תשתיות

1. מים .

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לדרישות של חבי מקורות

2. ניקוז ותיעול .

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

3. ביוב .

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

4. איסור הבניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או 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 מטרים.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מטרים .
בקו מתח גבוה 33 ק"ו	5.0 מטרים.
בקו מתח גבוה 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטרים.
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מטרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ: _

- 3 מטרים מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו .
- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו .
- 0.50 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט .

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

5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית ללא הבטחת מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. פיתוח :

גובה הגדר בחזית המערבית של החלקה לא יעלה על 80 ס"מ וזאת על מנת להבטיח שדה ראייה לצומת.

ב. 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 תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ה' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום :

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

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו , מבנים 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 לתכנון ובניה לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו . לפי קו המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קרי הבניין הקבועים בתוכנית זו .
- ב. מעמד 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 תוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכניות 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 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש (בתקנות התקנות מקומות חניה התשמ"ג 1983) .

9. עתיקות :

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

10. הוראות הג"א :

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

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

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

פרק 4 – מימוש התכנית :**4.1 תקופת התכנית :**

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

<p><u>בעל הקרקע</u></p>	<p><u>עורך ומגיש התכנית</u></p> <p>מחלקת הנדסה אינג' מוביא עמאללה מהנדס מ.מ. אבו סנאן 07.8.04</p>
<p><u>רשות מקומית</u></p> <p>מחלקת הנדסה אינג' מוביא עמאללה מהנדס מ.מ. אבו סנאן 07.8.04</p>	<p><u>יוזם התכנית</u></p> <p>מחלקת הנדסה אינג' מוביא עמאללה מהנדס מ.מ. אבו סנאן 07.8.04</p>
<p><u>ועדה מחוזית</u></p>	<p><u>ועדה מקומית</u></p>