

2006828
11.11.06
16.10.2006

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי "גליל מרכזי"
תחום שיפוט מוניציפלי אבו סנאן

תכנית מפורטת ג' 14968 המהווה שינוי
תכנית מתאר אבו סנאן מס' ג' 6770

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14968
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.9.06 לאשר את התכנית
הלצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14968
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597
מיום 20.11.06

תאריך: אוגוסט 2004
עדכון: דצמבר 2005

פרק 1

1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ג/14968

1.2 מקום התוכנית:

המתחם ממוקם בכפר אבו סנאן מצד צפוני מזרחי:

	נ.צ מרכזי מזרח: 165\165 צפון: 262\700
מס' גוש	חלקת
18800	91 70 68

1.3 שטח התכנית:

2996 מ"ר (מחושב גרפית).

סה"כ יה"ד 20 יחידות סה"כ שטח למסחר 1300 מ"ר

1.4 בעלי עניין:בעל הקרקע: ד"ר כמאל סעיד, ויויאן סעיד אבו ס נאן מקוד 24905 נייד 0507887512
ואחרים

יוזם התכנית: ד"ר כמאל סעיד, ויויאן סעיד אבוסנאן מקוד 24905 נייד 0507887512

עורך התכנית: מהנדס אמיל ג'ריס רשיון מס' 22734 כפר-יאסיף מקוד 24908
ת:ד 102 טל 049961745 פקס 049561285**1.5 יחס לתכניות אחרות:**התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית אבו סנאן מאושרת מס' ג/6770, ובכל
מקרה של סתירה בין הוראות של תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על
השטח תוכנית זו עדיפה.**1.6 מסמכי התכנית:**

תקנון בן 8 עמודים- מסמך מחייב.

תשריט בק"מ 1:1250- מסמך מחייב.

נספח בינוי מנחה ק:מ 1:250

נספח תחבורה ותנועה מחייב ק"מ 1:250

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
2004-08-10	הכנה
2005-12-10	עדכון 1

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריטסימון

קו כחול
 קו כחול כהה מרוסק
 קו אדום מרוסק
 שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע כתום עם פסים אפור, באלכסון
 שטח צבוע כתום
 שטח ועליו משולשים - בשחור
 צבע חום
 קו ועליו משולשים בשחור
 מספר ברבוע העליון של גבול בדרך
 מספר ברבוע הצדדי של עגול בדרך
 מספר ברבוע תחתון של עגול בדרך
 קו, עגול ומספר בירוק

ביאור הסימן

גבול התוכנית
 גבול תוכנית מתאר כפר יסיף
 סימון של קוו בנין
 שטח דרך
 אזור מגורים משולב מסחר
 אזור מגורים "א"
 גבול גוש
 דרך מאושרת
 גבול גוש
 מס' דרך
 מרווח קדמי
 רוחב הדרך
 גבול ומספר חלקה רשומה

מס	סיווג האזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
			מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים
1.	שטח למגורים	כתום	2996	100%	0000	0000
2.	שטח מגורים משולב מסחר	כתום עם פסים אפור באלכסון	0000	0000	2996	100%
	סך הכול		2996	100%	2996	100%

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

א- שינוי יעוד משטח מגורים א לשטח מגורים משולב מסחר

ב- שינוי בקו בנין בהתאם לקיים

2.2 נתונים כמותיים עיקריים

מגורים
מס' יח"ד מגורים הוא 20 יח"ד לכל התוכנית שטח מסחר 1300 מ"ר מגורים

פרק 3- הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות מותרות

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושיים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין

דרך מוצעת:

ישמשו לתנועה כלי רכב, הולכי רגל ומתקני דרך

מגורים משולב מסחר

- א. בקומת קרקע יותרו מבנים קלים ואו קשיחים המשמשים לייעוד מסחרי ואו עסקי: חנויות, מסעדות, משרדים
- ב. בתי מגורים ומשרדים בקומות עליונות

3.2 טבלה אזוריים והראות בניה

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

גובה בנין מכסימלי	אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי		קודי בנין **		
	במטרים	מס' קומות	סה"כ כ"במ"ר	לכיסוי הקרקע	שטחי שרות
20	5	1	סה"כ כ"במ"ר 1500 מ"ר מסחר בקומת קרקע	50%	שטחי עיקריים
5	1	1	סה"כ כ"במ"ר 2900 מ"ר מגורים בקומות עליונות	30%	מתחת מפלס הכניסה
			סה"כ כ"במ"ר 2400 מ"ר מגורים בקומות עליונות		מעל מפלס הכניסה
			סה"כ כ"במ"ר 1300 מ"ר מסחר בזונות מבצע		קדמי
			סה"כ כ"במ"ר 1500 מ"ר מסחר בקומת קרקע		אחורי
			סה"כ כ"במ"ר 2900 מ"ר מגורים בקומות עליונות		צדדי
			סה"כ כ"במ"ר 2400 מ"ר מגורים בקומות עליונות		סה"כ יחידות מתוכננות לתוכנית
			סה"כ כ"במ"ר 1300 מ"ר מסחר בקומת קרקע		סה"כ יחידות מתוכננות למגרש
			סה"כ כ"במ"ר 1500 מ"ר מסחר בקומת קרקע		גודל מגרש מינימלי כ"במ"ר
			סה"כ כ"במ"ר 2900 מ"ר מגורים בקומות עליונות		ייעוד במבנה
			סה"כ כ"במ"ר 2400 מ"ר מגורים בקומות עליונות		מסחר בקומת קרקע
			סה"כ כ"במ"ר 1300 מ"ר מסחר בקומת קרקע		מגורים בקומות עליונות
			סה"כ כ"במ"ר 1500 מ"ר מסחר בקומת קרקע		

* הגובה יימדד מפני קרקע טבעית

** הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס

הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר

3.3 הוראות נוספות :

א. תשתיות

1. מים

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

2. ניקוז

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

3. ביוב

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 על 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'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עם 300 מ')	11 מ'
בקו מתח על 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 להברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת

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

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו

תאום וקביעת הנחיות מול חברת החשמל.

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהירת הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולות הבניה ופינוי עודפי העפר 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

2. הפקעה ורישום:

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

4. תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוה תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

5. היטל השבחה

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

6. חניה

החניה תהייה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג:1983), או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנת.

7. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האיזורית.

8. כיבוי אש

קבלתי התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

פרק 4- מימוש התכנית

4.1 תקופת התכנית

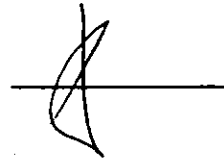
לא התחיל תהליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

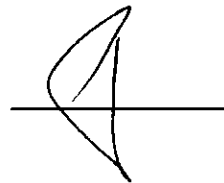
תאריך:

חתימה

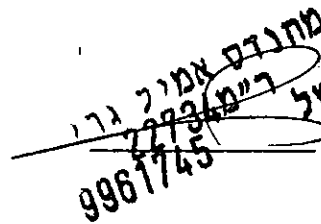
12.10.06

 בעל הקרקע:

12.10.06

 יוזם התכנית:

12/10/06

 עורך התכנית.

דצמבר 10-12-2005