

## מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל מרכזי - נפת עכו  
 תחום שיפוט מוניציפאלי - אבו סנאן  
 תכנית מפורטת מס' ג/14712 אבו סנאן  
 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א'  
המהווה תוספת לתוכנית מתאר אבו סנאן מס' ג/6770

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית .

- 1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים א'.  
 1.2 מקום התוכנית:

אבו סנאן	נ.צ.	$167,250.00-X$	$262,875.00=Y$
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה	
18795	---	46	

1.3 שטח התוכנית: 48.9477 דונם. יח' דיור: 63 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

מהנא אלשיך

אבו סנאן ת"ד 157 מיקוד: 24905

מהנא אלשיך

אבו סנאן ת"ד 157 מיקוד: 24905

יוזם התוכנית:

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

אינג' אבו ריש פואד

מהנדס ומודד מוסמך - מס' רשיון 40758

ת.ד.: 807 ירכא 76942 טל: 04-9560130 פקס: 04-9564792

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

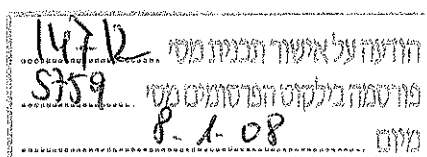
תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה תוספת לתוכנית מתאר מס' ג/6770  
 תמ"א 35 - התוכנית במרקם עירוני בשטח לשימור משאבי מים.  
 ת.מ.מ. 2 - התוכנית נמצאת בשטח נוף כפרי פתוח.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 1:10000-1:1250

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
01.04.2003	הכנה
16.11.2003	עדכון 1
21.03.2006	עדכון 2
10/09/2007	עדכון 3



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

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול התוכנית  
 גבול תכנית מאושרת  
 קוי גובה  
 גבול גוש  
 בניין קיים  
 גבול חלקה ומספרה 46  
 גבול מגרש ומספרו 46/5  
 דרך קיימת או מאושרת  
 דרך מוצעת  
 דרך להולכי רגל קיים  
 דרך להולכי רגל מוצע  
 שטח מגורים א'  
 שטח למבני ציבור  
 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)  
 שטח מיוחד לתכנון בעתיד  
 שטח חקלאי  
 מס' דרך  
 מרווח קדמי מינימאלי  
 דרך רוחב הדרך

קו כחול רצוף עבה  
 קו כחול עבה מרוסק  
 קו מפותל  
 קו משוון משני צדדים  
 שטח מנוקד בצבע התשריט  
 קו ירוק עם עיגול ירוק בתוכו מספר  
 קו שחור ומעליו מספר  
 שטח צבוע חום בהיר  
 שטח צבוע אדום  
 שטח חום וירוק לסירוגין  
 שטח אדום וירוק לסירוגין  
 שטח צבוע כתום  
 חום מותחם בחום כהה  
 שטח צבוע ירוק  
 פסים צהובים אלכסוניים  
 פסים ירוקים אלכסוניים  
 ספרה ברבע העליון של העגול  
 ספרה ברבעיים הצדדים של העגול  
 ספרה ברבע התחתון של העגול

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח ( דונם)	אחוזים	שטח ( דונם)	
0.00 %	0.00	100.00 %	48.947	שטח חקלאי
37.00 %	18.085	0.00 %	0.00	מגורים א'
3.00 %	1.500	0.00 %	0.00	שצ"פ
2.00 %	1.00	0.00 %	0.00	שטח מבנה ציבורי
51.90 %	25.343	0.00 %	0.00	שטח מיוחד לתכנון בעתיד
5.40 %	2.664	0.00 %	0.00	שטח דרך
0.70 %	0.355	0.00 %	0.00	שטח להולכי רגל
100.00 %	48.947	100.00 %	48.947	סה"כ דונם

**פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרת התוכנית:**

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים א'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:****1. נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	21,702.0	63
מבנה ציבור	1,000.0	

**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. שטח מגורים א':**

מיועד להקמת בניני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים, גני ילדים ופעטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומוסכים פרטיים ומשותפים לחנית רכב.

**ב. בניני ציבור:**

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

**ג. שצ"פ:**

- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים,

**ד. שטח לתכנון בעתיד:**

בשטח זה יש לגיש תכנית מפורטת למתחם שלם כולל הפרשות לצורכי ציבור.

**ב. דרך:**

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 ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד לדונם	צפיפות/ מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי					קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
		מס' קומות	במטרים	סה"כ בכל הקומות E	לכיסוי הקרקע (תכסית) D	שטחי שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A **	קדמי	אחורי	צדדי *			
3.5	1.4	4.0	15.0	144.0% לכל הקומות	40.0%	24.0%	120.0%	---	144.0%	קדמי לש החשיט	3.0	3.0 או לש החשיט	400.0	מגורים א'
--	--	שלוש קומות	17.0	150.0%	65.0%	50.0%	100.0%	50.0%	100.0%	5.0	3.0	5.0	750.0	בניני ציבור

\* באזורי המגורים יותר מרווח צידי (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

\*\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדתה מקומית

**3.3 הוראות נוספות:****א. 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 עליון 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ'.

בקו מתח עליון 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 ) 25 מ'.

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.

3. 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. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 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 ( התקנת 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. ביבוי אש:**

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

**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.

**פרק 5 - חתימות**

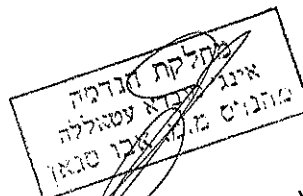
חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_ מהנא אלשיך חתימה: \_\_\_\_\_

יזום התוכנית: \_\_\_\_\_ מהנא אלשיך חתימה: \_\_\_\_\_

עורך הבקשה: אינג' פואד אבו ריש חתימה: \_\_\_\_\_

אבו ריש פואד  
מהנדס בנין  
רשיון מס' 40758



11.9.07