

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/15994

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ב' והתווית דרך

הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הועדה לתכנון ובניה גליל מרכזי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15994
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.2.08 לאשר את התכנית
מנכ"ל שטרית
סמ"ל לתכנון
שד הפנים
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15994
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5924
מיום 3.3.09

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית מפורטת בתוך תכנית המתאר המאושרת אבו סנאן ג/ 6770.

ושינוי ותוספת לתכנית מפורטת מספר ג/ 11129

מחוז הצפון

תכנית מס' 15994

1. זיהוי וסיווג התכנית			
1.1	שם התכנית	שיני יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' והתווית דרך	
1.2	שטח התכנית		
1.3	מהדורות	שלב	אישור
		מספר מהדורה	0001
		תאריך עדכון	10/2/08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
1.5	מקום התכנית		
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	762900
		קואורדינטה דרום צפון – X	217150
1.5.2	תאור מקום	כפר אבו סנאן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	אבו סנאן
		עמוד 3 מתוך 14	08/04/2008

1.5.4

כתובות שבהן
חלה התכנית

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5

גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18795	מוסדר			46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.8

מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1

יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6770/ג	שינוי	תכנית זו משנה נקודתית את 6770/ג		20.11.07

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון התכנית	מחייב	ל.ר	14		10/02/08	חסון מרזוק	וועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:1250	ל.ר	1	10/02/08	חסון מרזוק	וועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

מניש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מניש התכנית	אדריכל	מרזוק חסון	58575499	80098	רשות מקומית	אבו סנאן ת.ד. 3012	9996163	0507302009	9561194	chasonarc@bezeqint.net

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	חיראלדין נור	25892399			רשות מקומית	אבו סנאן	049965277			

26/03/2008

עמוד 5 מתוך 14

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			049965277	אבו סנאן			25892399	חיראלדין נור		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
chasonarc@bezeqint.net	9561194	0507302009	9996163	אבו סנאן ת. 30127		80098	58575499	מרזק חסון	אדריכל	אדריכל
			9967141	אבו סנאן		762		סעיד ע. סעב		מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א והתווית דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות זכויות ובניה למגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.800 ד'			
מגורים – מספר יח"ד	2 יח"ד	2 יח"ד		
מגורים ב (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	582 מ"ר	582 מ"ר		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד	
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		A1	מגורים ב
			דרך גישה

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד מגורים "ב".**

4.1.1 שימושים

- א. בתי מגורים
- ב. חנויות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים
- ג. מרפאה פרטית
- ד.

4.1.2 הוראות**4.3 דרך גישה****4.3.1 שימושים**

- א. מעבר להולכי רכב, הולכי רגל
- ב. מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחנויות
- ג. אסורה הבניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה %				אחוזי בניה כוללי (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לז'טו)	גובה מגנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה		שרות עיקרי	שרות						מתחת לכניסה	קומות	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
			קומות	עיקרי												
מגורים ב		400	120	24		144	36	2	5	13	4	1*	3	3	3	

הוועדה המקומית רשאית לאשר נירד אחוזי הבניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת

08/04/2008

עמוד 9 מתוך 14

6. הוראות נוספות	6.1
בינוי לפי ג/ 6770	6.1.1
מים: אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית החיבור יהיה בתיאום הרשות המקומית.	6.1.2
ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז המגרש באישור רשות הניקוז.	6.1.3
ביוב: חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הישוב.	6.1.4
היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות החוק.	6.1.5
הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א	6.1.6
חניה: לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן יובטח מקום לחניה בתוך המגרש.	6.2.1
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.	
1- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חופשיים 2.0 מ'.	
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.	
בבקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.	
בבקו מתח גבוה עד 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 המנמלים המותרים.	
2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעית 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 קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.	
3 - המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.	
אשפה:	6.2.2
סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן היתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.	
הפקעות:	6.2.3
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
מבנים קיימים:	6.2.4

הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

- א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
- ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה קיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.3 עתיקות:

- 1- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978
- 2- במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות
- 3- במידה ויתגלה עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות שמשמעותן פגיעה בקרקע
- 4- היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 5- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז

ביצוע התכנית		7
---------------------	--	----------

7.1 שלבי ביצוע

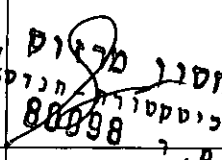
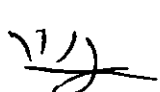
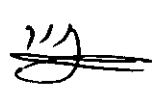
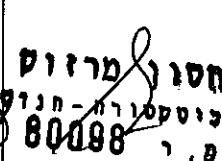
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1/3/08	 חסון מרזוק ארכיוסטר-הנדסה 80098 פ.ר.		58575499	חסון מרזוק	מגיש התכנית
			25892399	חיראלדין נור	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			25892399	חיראלדין נור	בעלי עניין בקרע
1/3/08	 חסון מרזוק ארכיוסטר-הנדסה 80098 פ.ר.		58575499	חסון מרזוק	עורך התכנית

מחלקת הנדסה
איגוד מובילי עסקאות
מנהל מ.מ. גמר 2008

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית