

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18275

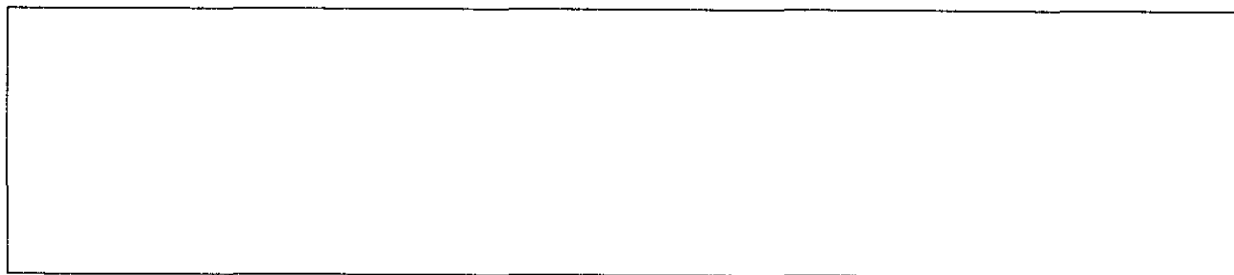
שם תוכנית: הסדרת כניסה ראשית מערבית באבו סנאן בכביש 700

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	הודעה על אישור תכנית מס' 18275 פורסמה ב'תקופה' 'התכנון והבניה' מיום
	משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18275 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.4.2009 לאשר את התכנית יוסף ברוך יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון סמנכ"ל לתכנון

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותהסדרת כניסה ראשית מערבית
באבו סנאן בכביש 700

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

18275/ג

מספר התוכנית

21,925.27 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 18/05/2010

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי**

214,700.00	קואורדינטה X
762,850.00	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר אבו סנאן**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר אבו סנאן בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

כפר אבו סנאן
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
ל"ר
ל"ר
ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18788	מוסדר	חלק מהגוש	55	54,57,58,59,60,75,76,80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12557	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12557 ממשיכות לחול	5350	14/12/2004
תמ"א 3 שינוי 711	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה בוועד מחוזית בתאריך 10.07.06 בהתאם להוראות סעיף 12.2 לתמ"א 3.	---	---

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	02/11/2009	שאדי אבריש	ו.מחוזית	18/05/2010
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	ל"ר	1	02/11/2009	שאדי אבריש	ו.מחוזית	18/05/2010
נספח תחבורה	מחייב	1:500	ל"ר	1	02/11/2009	ח.פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	ו.מחוזית	18/05/2010

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		049568825	לי"ר	04-9568800 04-9568801 04-9568802	כפר אבו סנאן 24905 ת"ד 16	לי"ר	מועצה מקומית אבו סנאן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית אבו סנאן	לי"ר	כפר אבו סנאן 24905 ת"ד 16	04-9568800 04-9568801 04-9568802	לי"ר	049568825	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית אבו סנאן	לי"ר	כפר אבו סנאן 24905 ת"ד 16	04-9568800 04-9568801 04-9568802	לי"ר	049568825	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהל אדריכלי	אבו ריש פואד	59932426	40758	פ.א.א.ר. יעץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	049560130	0577510776	049564792		Faarl@bezeqint.net
מתכנן תחבורה	מנהל אדריכלי פרום			ח. פארום ושות' שירותים הנדסיים בע"מ	חיפה רחוב הנביאים 14 ת"ד 33717	04-8513050		04-8513054		fahoum@kfahoum.co.il
מודד מוסמך	אבו ריש פואד	59932426	811	פ.א.א.ר. יעץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	049560130	0577510776	049564792		Faarl@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת כניסה ראשית באבו סנאן בכביש 700

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			21,925.27			
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר ותעשיה	מ"ר	7,751.0	+	7,760.02		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	שטח ציבורי פתוח
		201	פרטי פתוח
		301	דרך מאושרת
		401-402	דרך מוצעת
		501-502	מסחר ותעשייה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
2.83	620.04	שטח ציבורי פתוח	1.3	283.44	קרקע חקלאית
8.46	1854.74	פרטי פתוח	11.0	2426.0	שטח פרטי פתוח
50.65	11104.37	דרך מאושרת	52.3	11464.30	דרך מאושרת
2.67	586.10	דרך מוצעת	35.4	7751.53	מסחר ותעשייה
35.39	7760.02	מסחר ותעשייה			
100.00	21925.27	ס"ה	100.00	21925.27	ס"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	ישמש לגינון לאורך הדרך הראשית מס' 700 ללא כל בינוי לא תהיה נגישות לדרך ראשית באמצעות שטח ציבורי פתוח לא יהיה בינוי בשטח ציבור פתוח ולא יגודר השטח הציבורי הפתוח אלא יהווה חלק מגוון לאורך הדרך הראשית
4.1.2	הוראות
	אין

4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון לאורך הדרך הראשית מס' 700 ללא כל בינוי לא תהיה נגישות לדרך ראשית באמצעות שטח פרטי פתוח לא יהיה בינוי בשטח פרטי פתוח ולא יגודר השטח הפרטי הפתוח אלא יהווה חלק מגוון לאורך הדרך הראשית
4.2.2	הוראות
	לא יותר מעבר כלי רכב בין שטח הדרך לשטח המגרש
	תנועה

4.6	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כהגדרת הבפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.3.2	הוראות
	אין

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	כהגדרת הבפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.7.2	הוראות
	אין

4.9	מסחר ותעשייה
4.5.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מפורטת ג/12557
4.5.2	הוראות
	אין

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מסחר ותעשייה	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה אחרים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		יערך
			מעל מפלס לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		מותרת לכניסה הקובעות	מותרת לכניסה הקובעות						ציד-ימני	ציד-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
	501-502	800	100	60	ל"ר	ל"ר	160	ל"ר	60	15	3	ל"ר	4	4	לפי תשריט	0		

18/05/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי למתן היתר בניה	
6.1.1	תנאים להוצאת היתר בניה הינם הגשת תכנית בינוי שמטרתה להראות חלוקת קרקע למגרשים ומתן פיתרון תחבורתי לנגישות לכל המגרש והתקנת מקומות חניה בתוכם, וזאת תוך שמירת תקנים של משרד התחבורה.
6.1.2	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.2 דרכים	
6.2.1	התחברות החדשה לדרך 700 תיעשה ע"י פניות ימיניות בלבד.
6.2.2	לא תבוצע כל עבודה בזכות דרך מס' 700, אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים, ואישור תכניות ביצוע כולל תאורה וניקוז ע"י החברה הלאומית לדרכים.
6.3 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדרי תברואה	
6.3.1	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.3.2	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.3.3	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.
6.4 הוראות בנושא חשמל	
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: - לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר - בקו מתח נמוך עם תיילים מבדודים וכבלים אווריים 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת 3.0 מטר - אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. - אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. - המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	
6.5 אשפה	
6.5	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.
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	
6.6	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.
6.7 רישום	
6.7	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.
6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדורות	
6.8	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית.

6.9 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע איתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.	

6.10 חניה	
החניה תהיה לפי נספח התחבורה המצורף ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.	

6.10 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

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

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

6.14 הוראות שימור וניצול מי נגר עילי	
יש להעביר מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.	6.14.1
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.14.2

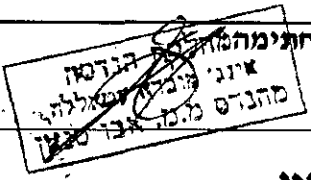
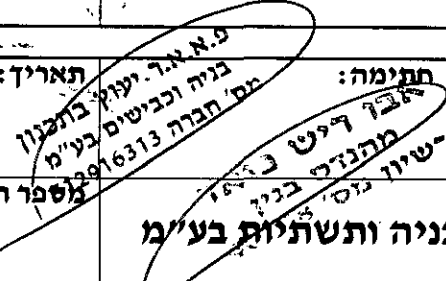
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תשריט / תכנית איחוד וחלוקה	
2	ביצוע תשתיות	
3	הוצאת היתרי בניה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות			
מגיש התוכנית	שם: ל"ר	חתימה: 	תאריך: 18/05/2010
	תאגיד: מועצה מקומית אבו סנאן	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: פואד אבוריש	חתימה: 	תאריך: 18/05/2010
	תאגיד: פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה: 	תאריך: 18/05/2010
	תאגיד: מועצה מקומית אבו סנאן	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך: 18/05/2010
	תאגיד: פרטיים	מספר תאגיד:	