

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16313

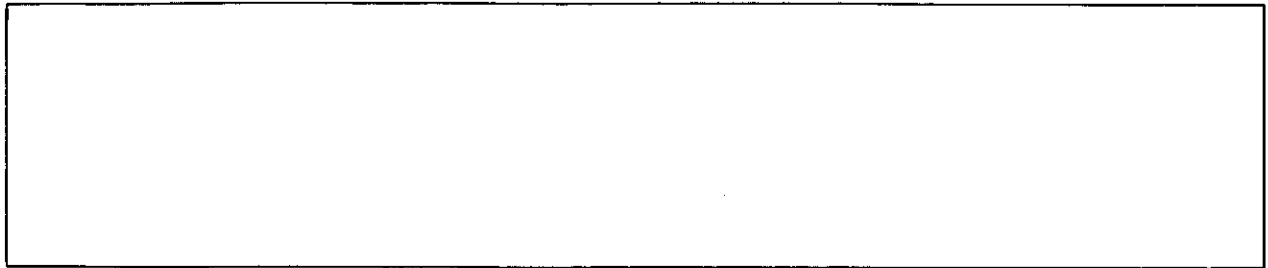
שכונה דרומית - אבו סנאן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="305 1012 743 1167" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16313 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	
<div data-bbox="211 1411 743 1653" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16313 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.12.07 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונה דרומית-אבו סנאן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

16313/ג

מספר התוכנית

55,796.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

08/07/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לי"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

קואורדינטה X 216,500.00
קואורדינטה Y 762,250.00

1.5.2 תיאור מקום כפר אבו סנאן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר אבו סנאן

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כפר אבו סנאן

יפורסם ברשומות

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
18793	מוסדר	חלק מהגוש	20,24,25,26 27,28,29,31,32,33, 34,35,36,38,39,46	6,15,16,19 37,40,44,45
18792	מוסדר	חלק מהגוש	---	18,21,31,36
18791	מוסדר	חלק מהגוש	---	46,50,62,64,65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03/12/1995	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6770 ממשיכות לחול	שינוי	ג/6770
30/07/2007	5696	תכנית זו אושרה בוועד מחוזית בתאריך 10.07.06 בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"מ 2/9.	אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 2 שינוי 9
27/12/2005	5474	תכנית זו אושרה בוועד מחוזית בתאריך 10.07.06 בהתאם להוראות סעיף 12.2 לתמ"מ א 35.	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"מ א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ומחוזית	שאדי אבריש	05/09/2011	לי"ר	19	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ומחוזית	שאדי אבריש	05/09/2011	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ומחוזית	שאדי אבריש	05/09/2011	לי"ר	1	לי"ר	מנחה	נספח פרוגרמאטי
	ומחוזית	פ.א.א.ג. יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	05/09/2011	1	לי"ר	1:500	מחייב חלקי	נספח תחבורה וחתכים
	ומחוזית	פ.א.א.ג. יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	05/09/2011	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח תשתיות
	ומחוזית	פ.א.א.ג. יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	05/09/2011	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח ניצול מי נגר עילי
	ומחוזית	פ.א.א.ג. יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	05/09/2011	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח הפרשות מאוזנות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטי

* מחייב רק בתכנון כיכר במפגש בין דרכים מס' 50 ו-45 ובתכנון הסדרי תנועה בצומת בין הכבישים 71, 45 ו-67 - בפניות ימניות בלבד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

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

1.8.2 יזם במועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-6558213	לי"ר	04-6558211	מלון פלאזה, רח' פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עילית 17000	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל + פרטים	מנהל מקרקעי ישראל + פרטים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Faar1@bezeqint.net	049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	פ.א.א.ל. יען	כתבנון בניה וכבישים בע"מ	כתבנון בניה וכבישים בע"מ	59932426	אבו ריש פואד	מהנדס אזרחי	מהנדס אזרחי
Faar1@bezeqint.net	049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	פ.א.א.ל. יען	כתבנון בניה וכבישים בע"מ	כתבנון בניה וכבישים בע"מ	59932426	אבו ריש פואד	מהנדס אזרחי	מהנדס אזרחי

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**

הקמת שכונת מגורים בת 123 יח"ד בדרום לישוב אבו סנאן

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב' ובנייני ציבור ושצ"פ וכבישים
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 55.796

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		36283.6	+ 35858.8	424.8	מ"ר	מגורים
		123	+123	0	מס' יח"ד	
		621.0	+ 621.0	0	מ"ר	מסחר
		2440.0	+2440.0	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

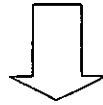
3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	רדיוס מגן מקידוח מי שתיה		
	102,102,103,106	101-107	מגורים ב'
	202,203,204,205,206	201-210	מגורים ב'1
	207,208,209,210		
	402	301	מסחר
		401,402	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		501-510	שטח ציבורי פתוח
		601,602	דרך מאושרת
		701-705	דרך מתענת
		801-805	דרך משולבת
		901,902	שביל

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

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
45.0	25103.0	354.0	מגורים א'
7.9	4400.0		
2.2	1242.0		
4.3	2406.0		
11.4	6337.0	55.0	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
12.4	6914.0	47881.0	קרקע חקלאית
12.2	6811.0	264.0	שטח ציבורי פתוח
4.4	2472.0	7242.0	דרך מאושרת
0.2	111.0		
100.0	55796.0	55796.0	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים	
4.1 מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	מיועד להקמת בנייני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים, גני ילדים ופעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומוסכים וחניה מקורה.
4.1.2 הוראות	אין
4.2 מגורים ב'1	
4.2.1 שימושים	ישמש למגורים צמודי קרקע, חניות פרטיות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כמפורט בחוק.
4.2.2 הוראות	א. הוראות לדירוג מבנים 1. בשיפועי קרקע של 20% ומעלה הבניה תהיה מדורגת. 2. תותר בניית מרתף מתחת לקומת המגורים התחתונה בגובה מקסימאלי של 2.20 מ' שהיא תספר כאחד מ- 4 קומות. 3. בנוסף ל- 4 קומות תותר בניית מסד שגובהו המקסימאלי לא יעלה על 1.8 מ'. ב. מספר בניינים במגרש במגרשים ששטחם עד 500 מ"ר יותר מבנה אחד ל- 2 יח"ד. ג. תותר הוצאת היתר בניה בשלבים, בשלב אי היתר ליח"ד אחת שבקומה ראשונה ובשלב בי היתר ליח"ד נוספת שבקומות עליונות. ד. כל בקשה להיתר בניה תילווח בתכנית בינוי כוללת לכל המגרש המציגה בתכנית ובחתכים את האפשרות לניצול מלוא זכויות בניה במגרש.
4.3 מסחר	
4.3.1 שימושים	חנויות כלבו להלבשה והנעלה, דברי בית, רהיטים, כלי עבודה, וכו' מזוננים ודוכנים לצורכי העובדים בתעשיה.
4.3.2 הוראות	אין
4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1 שימושים	מקומות לפולחן דתי, כגון: אולמות אשכבה, אולמות דת. מוסדות חינוך ותרבות. בית לבנים. מגרשי משחקים. מרפאות. תחנות לאם ולילד. גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה
4.4.2 הוראות	אין
4.5 שטח ציבורי פתוח	
4.5.1 שימושים	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. מתקני משחקים לילדים.
4.5.2 הוראות	אין

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	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.
4.6.2	הוראות
	המפגש בין דרכים מס' 50 ו-45 יתוכנן באמצעות הכיכר. הסדרי תנועה בצומת בין הכבישים 71, 45 ו-67 יהיו בפניות ימניות בלבד.
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
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה,
4.8.2	הוראות
	אין
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	• תשמש למעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות.
4.9.2	הוראות
	אין

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר ציפיות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מותרות		מפלס לכניסה הקובעת
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
מגורים ב'	101-107	400	-	**	24	144	4	36	13.5	1	3	3	3	3		
מגורים ב'1	201-211	350	-	**	24	164	5	41	13.5	-	4	3	3	3		
מסחר	301	500	-	-	20	70	-	35	10	-	2	3	3	3		
מבנים ומוסדות ציבור	401,402	500	-	-	50	150	-	50	12	-	3	לפי תשריט	3	3		

הערה:

- * מותר מרווח צידי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.
- ** כסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- *** בשטח מגורים ב'1 וב'1 תותר הקמת חניה מקורה בשטח 50.0 מ"ר בגובה 3.0 מטר בקו בניין אפס כלפי הכביש, ובקו בניין צדדי אפס בהסכמת השכנים.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאי למתן היתר בניה																																					
6.1.1	תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה כפי שדרוש בחוק. דרך הגישה למגרשים לא יפחת מ 6 מ'.																																				
6.2. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדרי תברואה																																					
6.2.1	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.																																				
6.2.2	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.																																				
6.2.3	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. היתרי בנייה מכוח תכנית זו יינתן לאחר תחילת ביצוע מיגון קווי ביוב ראשיים באזור המגן של קידוח כפר יסיף 1.																																				
6.2.4	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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.																																				
6.3. הוראות בנושא חשמל																																					
6.3.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.																																				
6.3.2	תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.																																				
איסור בניה בקרבת מתקני חשמל																																					
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה, ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:																																					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">מהתיל הקיצוני</th> <th style="width: 15%;">מציר הקו</th> <th style="width: 70%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td></td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td></td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חצוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה 110 - כבל אוירי מבודד(כא"מ)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20.00 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח גבוה 110 - 160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35.00 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td></td> <td>ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td></td> <td>ח. כבל חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>1.0 מ'</td> <td></td> <td>י. ארון חשמל</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td></td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מהתיל הקיצוני	מציר הקו		3.0 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.0 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.0 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חצוף או מצופה	2.0 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה 110 - כבל אוירי מבודד(כא"מ)		20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח גבוה 110 - 160 ק"ו:		35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'		ז. כבל חשמל מתח נמוך	3.0 מ'		ח. כבל חשמל מתח גבוה		בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	1.0 מ'		י. ארון חשמל	3.0 מ'		יא. שנאי על עמוד
מהתיל הקיצוני	מציר הקו																																				
3.0 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																			
2.0 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																			
5.0 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חצוף או מצופה																																			
2.0 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה 110 - כבל אוירי מבודד(כא"מ)																																			
	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח גבוה 110 - 160 ק"ו:																																			
	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
0.5 מ'		ז. כבל חשמל מתח נמוך																																			
3.0 מ'		ח. כבל חשמל מתח גבוה																																			
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																			
1.0 מ'		י. ארון חשמל																																			
3.0 מ'		יא. שנאי על עמוד																																			
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.																																					
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לכצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.																																					

	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
	על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה
6.4	חלוקה התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור 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.
6.6	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.
6.7	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.
6.8	היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.9	מבנים קיימים ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתאים: 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. התוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנים הקיימים. התוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומד בקווי הבניין יאושר רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. התוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
6.10	חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.11	עתיקות בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.12	פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.13	כיבוי אש קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	סידורים לנכים קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.15	הוראות בדבר העשרת מי תהום
6.15.1	מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.15.2	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
6.16.1	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
6.16.2	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

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 שלבי ביצוע לשטחי ציבור המוצעים

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור או התחייבות הרשות מקומית לפיתוח שטחים ציבוריים (שבצ"ים ושצפ"ים).

פיתוח לפי היקף הבניה

יח' דיור	מוסדות ציבור	שצ"פ
עד 40 יח"ד	כיתות גן ילדים אחד	שצ"פ בתאי שטח 506, 503, 502, 501
עד 80 יח"ד	כיתות גן ילדים אחד	שצ"פ בתאי שטח 508, 507, 505, 504
השלמת יח"ד	כיתות גן ילדים אחד	מסימים שצ"פ בכל תאי שטח

8. חתימות			
תאריך: 08/07/2013	חתימה:	שם: ל"ר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מועצה מקומית אבו סנאן		
תאריך: 08/07/2013	חתימה:	שם: פואד אבו ריש	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ		
תאריך: 08/07/2013	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:	מועצה מקומית אבו סנאן		
תאריך: 08/07/2013	חתימה:	שם: פרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 08/07/2013	חתימה:	שם: פרטיים	
		תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **אבוריש פואד** מספר זהות **059932426**

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16313 ששמה שכונה דרומית – אבו סנאן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון **40758**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - ב. _____
 - ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אבו ריש פואד
מהנדס בנין
רשיון מס' 40758
חתימת המצהיר

08/07/2013

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : **ג/16313**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15/09/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

אבו ריש פואד
 מחנך ומודד מוסמך
 מס' 811
 ירכא טל 966904

<u>08/07/2013</u> תאריך	<u>811</u> מספר רשיון	<u>אבו ריש פואד</u> שם המודד	
	חתימה		

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

אבו ריש פואד
מתג'ס בנין
רשיון מס' 49758

עורך התוכנית: אבו ריש פואד תאריך: 08/07/2013 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לי"ר	לי"ר
סעיף 109 (ב)	לי"ר	לי"ר

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לי"ר	לי"ר	לי"ר
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לי"ר	לי"ר	לי"ר
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לי"ר	לי"ר	לי"ר

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

נספח פרוגרמאתי לשטחי ציבור

שכונה דרומית אבו סנאן

מס' תכנית ג/16313

- התכנית מרחיבה את המתאר בצד הדרומי של היישוב אבו סנאן .
- שטח התכנית המוצעת: 55,796.0 מ"ר (ברוטו). לפי החלוקה הבאה:

מגורים ב'	25,103.0 מ"ר
מגורים ב'1	4,400.0 מ"ר
מסחר	1,424.0 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך:	2,406.0 מ"ר
שצ"פ	6,337.0 מ"ר
דרך מאושרת	6,914.0 מ"ר
דרך מוצעת:	6,811.0 מ"ר
דרך משולבת:	2,472.0 מ"ר
שביל:	111.0 מ"ר
- בהתאם להנחיות ת.מ.א 35 צפיפות הבניה 5 יח"ד לד"ם (נטו)
- אחרי הקלה של 20% הצפיפות תהיה: 4 יח"ד לד"ם (נטו)
- לכן בשטח מגורים ב' נטו של $25.103 * 4$ ד"ם יקומו 101 יח"ד
- צפיפות למגורים ב'1 תהיה: 5 יח"ד לד"ם (נטו)
- בשטח מגורים ב'1 נטו של $4.400 * 5$ ד"ם יקומו 22 יח"ד .
- סה"כ מספר יח"ד בשכונה 123 יח"ד
- לפי גודל משק 4.2 נפש ליח"ד יוצא: 517 נפשות יכולים להתגורר בתוך השכונה הזו.
- בהתאם להנחיות יש להקצות את שטחי הציבור בהתאם לחישוב:
 - א. שצ"פ:
 - לכל נפש יש להקצות 5 מ"ר. לכן יש צורך ב: $517 \text{ נפש} * 5 \text{ מ"ר} = 2,585.0 \text{ מ"ר}$
 - בהתאם לשטח המוצע אין צורך בתוספת.
 - ב. מבנים ומוסדות ציבור:
- 1. גני ילדים: לכל 250 נפש יש צורך בגן ילדים אחד לכן לפי החישוב יש צורך ב-3 גני ילדים שטח דרוש לכל גן 500 מ"ר לכן יש צורך ב-1,500 מ"ר (שב"צ) .
- 2. בתי ספר יסודיים- התכנית נמצאת בתחום של בית ספר קרוב ויכול לקלוט את כל האוכלוסייה שבתכנית הזו.
- התכנית מכילה 123 יח"ד, לכן התכנית היא הרחבה ניכרת. בהתאם להנחיות ת.מ.א 35 יש צורך בהכנת נספחי בינוי וביוב לאחר השלמת המדידה בשטח ועדכונה, הנספחים יוגשו בהקדם לוועדה. לטיפולכם.

בכבוד רב..

פואד אבוריש - מתכנן

פ.א.א.ר יעוץ בתכנון וכבישים בע"מ
 בית החרוץ 512916313
 מאז דגש פואד
 מהנדס מתכנן
 40754