

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מס': ג/6770

המהווה שינוי לתכנית מס' 1013/1

אבו סנאו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 65188 / ג/6770
הועדה המקומית בשיפוח מס' 5188
מיום 31.5.81 החליטה להמליץ
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מנהל תכנון
מנהל הוועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 65188 / ג/6770
הועדה המחוזית בשיפוח מס' 2-AN-94
מיום 16.2.94 החליטה
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מנהל תכנון
מנהל הוועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/6770

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/1013 מאושרת וכל התכניות המפורטות הכלולות בתכנית.

המקום: כפר אבו סנאן.

גושים בשלמות: שטח בנוי, 18790, 18792, 18794, 18791.

חלק מגושים: 18788, 18789, 18793, 18795.

שטח התכנית: 1941 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.
(2) המועצה המקומית כפר אבו סנאן.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/1013, וכל התכניות המפורטות הכלולות בתכנית.

1.2 מטרת התכנית

- (1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- (2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
- (3) להסדיר את מערכת הדרכים בהתחשב במצב הקיים.
- (4) לאחד את כל התכניות המפורטות בישוב.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6770 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

תכנית זו מבטלת את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. סימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף

כתום	(2) איזור מגורים א'
כחול	(3) איזור מגורים ב'
חום מותחם חום כהה	(4) שטח לבנין ציבורי
ירוק	(5) שטח ציבורי פתוח
צהוב מקווקו ירוק אלכסוני	(6) שטח לבית קברות קיים
סגול	(7) איזור מלאכה ותעשייה זעירה
אפור	(8) איזור מסחר
פסים ירוקים	(9) שטח חקלאי
חום	(10) דרך מאושרת או רשומה
אדום	(11) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת
ירוק עם קווקו באדום	(12) דרך לחולכי רגל
ירוק עם אדום	(13) דרך גישה
קווים אלכסוניים באדום	(14) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	(15) מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	(16) קו בנין מינימלי (קידמי)
ספרה ברבע התחתון של העיגול	(17) רוחב הדרך

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 200 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
ב - על אף האמור בסעיף 4.2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה
- תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים
- מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.
- 4.6 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים
- שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.7 שטחי חניה ומינקום חניה
- א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
- 4.8 בנינים קיימים
- הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו, כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.
- ח - מרפאות פרטיות.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה, בהסכמת רשות העתיקות.

5.3 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסייה, מסגד.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

5.4 שטח ציבורי פתוח

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

5.5 מסחר

ישמש כאיזור מסחר קמעונאי.

5.6 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

5.7 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

סוגי תעשייה ומלאכה שונים שלא גורמים נזק סביבתי בהנהיגת הבאות:

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטה זיהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1921 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ג/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הוועדה.
- ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ו. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לצורך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר לכל דין, באחריות הרשות המקומית.
- ז. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ח. פסולת רעילה תסולק ע"י בעל המפעל לאתר מאושר כדין.
- ט. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- י. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- יא. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יב. יובטח טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי השמל וכבלי השמל תת-קרקעיים אלא באישור הרשות המוסמכת.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים וליזם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

- א. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקיס על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.
- ב. פתרון לנושא הניקוז באזור התעשייה החדש ינתן במסגרת פיתוח השטח, הניקוז יעשה לכיוון הואדי.

7.2 בנין

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מ'	2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ'	1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורייים
מ'	5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ'	11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
מ'	21.0	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערות

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על-בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב- אין לבנות בניינים מעל לכבלי השמל הת-קרקעיים ולא במרחק הקטן
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 לתפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד- עמודי השמל שימצאו בתחום דרך מוצעת, תידרש השתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי ו/או מתכנני התכנית.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית החגשה.

11. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש.
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, הפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היטל השבחה

יגבה כחוק.

עגלה זכריות והמגלות בגיה לפי תקנות התכנון והבניה
 (מישוב שטחים ומחוזי בגיה בתכנון ובתיכונים משנת 1992)

שם המחזור (שייחוסים) עיקריים)	גודל תמורת מינימום במ"ר	קו"ר בגיה		מספר מספר קומות	מספר מספר קומות	מקסימלי				מחזורי בגיה/שטח בגיה		קדמי	מחזורי צדדי	גודל תמורת מינימום במ"ר	שם המחזור (שייחוסים) עיקריים)
		אחורי	צדדי			מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי				
מחזורי נ	400 מ"ר כפי שקיימים ת"ר לא פחות מ-250 מ"ר (תלקה) רשומה)	3	3	4	15	144%	36%	6%	30%	36%	108%	לפי תשר- יט	3	3	מחזורי נ
מחזורי ב	כפי שקיימים ת"ר לא פחות מ-250 מ"ר	2 מ' ללא 0 פתחים יט	2 מ' ללא 0 פתחים יט	3	12	150%	50%	7%	43%	50%	100%	לפי תשר- יט	3	3	מחזורי ב
שטח לבנין ציבורי (למשל בגיה)	כפי שקיימים בשטח	3	3	3	15	210%	70%	20%	50%	70%	140%	לפי תשר- יט	3	3	שטח לבנין ציבורי (למשל בגיה)
שטח לבנין ציבורי (בגיה)	כפי שקיימים בשטח	3	3	4	18	200%	50%	15%	35%	50%	150%	לפי תשר- יט	3	3	שטח לבנין ציבורי (בגיה)
מסחר	כפי שקיימים בשטח	3	3	2	8	100%	50%	10%	40%	—	100%	לפי תשר- יט	3	3	מסחר
חזור מלאכה ותעשייה זעירה	500 מ"ר	3	3	2	8	100%	50%	10%	40%	—	80%	לפי תשר- יט	3	3	חזור מלאכה ותעשייה זעירה

*** מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יחויבנו שתי קומות לפועל הכניסה אך לא יותר משה"כ 4 קומות.
 ** מותרת בשיפוע הקרקע. אשיפועים תלולים יחויבנו שתי קומות לפועל הכניסה אך לא יותר משה"כ 3 קומות.
 במצבים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד במקומה בלבד ששטחו הכולל לא יעלה על המותר.
 באזורי מגורים א' ב' יהיה מותר לתקום מבנה עוד ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.

משרד הפנים מנהל תעבורה
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968

אישור תכנית מס. 6770.....

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 2.9.95... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6770
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4356
מיום 3.12.95 בתנ"ו חלק 696