


  
 25.12.2002

עמוד מס' 1 מתוך 6

## מחוז הצפון

**מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי**

**תחום שיפוט מוניציפלי : אבו סנאן**

### פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

#### 1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' : ג/ 12829 .

מטרה עיקרית : שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים .

#### 1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר אבו סנאן.

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18795		71

#### 1.3 שטח התוכנית : 5.235 ד' מטר

#### 1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: סעב רפיק ואחרים .

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 12829  
 הועדה המחוזית לתכנון וכביה התליטה  
 ביום 20.11.02. לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

זום התוכנית: סעב רפיק ת.ז.: 29905833 אבו סנאן טל: 04-9562897

מיקוד : 24905 ת.ד. : 1008

12829 הודעה על אישור תכנית מס.  
 5/54 מורטמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 3.2.03

מגיש התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 586

טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194

עורך התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 586

טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194

#### 1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו תקרא מס' ג/ 12829 המהווה שינוי ותוספת לתכנית מתאר אבו - סנאן ג/ 6770 המאושרת .

#### 1.6 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 6 עמודים .

ב תשריט בקנ"מ 1:1250 ותרשים סביבה קנ"מ 1:10000 .

המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

**1.7 תאריך הכנת התוכנית :**

תאריך	
23.08.2001	הכנה
02.2002	עדכון 1
07.2002	עדכון 2
	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

**1.9 באור סימני התשריט :**

פירוש וסימן	סימן בתשריט
דרך קיימת	חום כהה
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול גוש	
גבול חלקה קיימת	קו ירוק
מגורים א	כתום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
גבול תכנית מתאר	קו כחול מרוסק
שטח ציבורי פתוח	ירוק
שטח לבנייני ציבור	חום
ש.פ.פ	ירוק כהה
אזור תעשייה	סגול
דרך להולכי רגל	חום+ירוק

**1.10 טבלת שטחים :**

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים א			4.770	91.65%
ש.פ.פ			0.465	8.35%
שטח חקלאי	5.235	100.00%		
סה"כ	5.235	100.00%	5.235	100.00%

**פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית :**

- א- שינוי מאיזור חקלאי לאיזור מגורים א .
- ב- קביעת טבלת הגבלות וזכויות לתכנון בשכונה .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית :**

\* שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים .

- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות .

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיון
מגורים	4.770	5724 מ"ר	38

**פרק 3 - הוראות התוכנית :**  
**3.1 רשימת התכליות ושימושים :**

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מגורים :

- מרפאה פרטית
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים .

**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

מס' יחיד / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קני בניין			שם האזור (שימושים עיקריים)	
		סה"כ לדונם	מס' יחיד / מס' יחיד למגרש	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מאחזת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי		צדדי
8	4	במ"ר	מס' קומות	144	36	24	120	0.0	144	3	3	3	400	מגורים ב
		12	4											

• תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

• תותר בניה בקו נסיגה 0 בקרבת השטח הפרטי הפתוח .

**3.3 הוראות נוספות :**

**א - הוראות ארכיטקטוניות :** חובה חזית כניסה בשלוב אבן טבעית וטיח צבעוני, לא לבן .

**ב - תשתיות :**

**1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .

**2. ניקוז :**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית

### 3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך .

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ו/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 גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
- בקו 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 המינימלים המותרים .

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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

### 5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

### ג - 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 .
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

## **2 - הפקעות :**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

## **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 לתואם 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 קו הבנין 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.
- ג. בתכנית הזו יאושר המבנה הקיים בלי התייחסות לקוי הנסיגה הרשומים בטבלת הזכויות פרק 3.2.

## **5 - תנאים לביצוע התוכנית :**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

## **6 - היטל השבחה :**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## **7 - הוראות הג"א**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## **8 - חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## **9 - ביבואש :**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים.

## **פרק 4 מימוש התכנית :**

**4.2 תקופת התכנית :** תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף.

