

מחוז הצפון
3.2.2003

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
תחום שיפוט מוניציפאלי: מ.מ.אבו-סנאן
תכנית מפורטת מס': ג/12948

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת המהווה שינוי לתכנית מספר ג/6770 מטרה עיקרית ומקום: שינוי יעוד מחקלאי ומגורים לשטח לבניני ציבור כהגדלה לשטח המיועד לבי"ס יסודי א' וכן לשצ"פים.

1505/4	הודעה על אישור תקינה מס.
1177	סירסמה בילקוט חסיסונים מס.
1.5.03	תיום

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18793	16, 15	14,41,42,44

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965 זו"שור תכנית מס. ג/12948 הודעה המחויבת לתכנון ובניה החליטה יום 8.1.03 מנהלת המחוז מס' ת.מ.מ.א. 12948/ג

1.3 שטח התוכנית: 7,121 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל קרקע: מ.מ.י+פרטיים.

יזם התוכנית: מ.מ.אבו-סנאן. טל: 04-9568801/4 פקס: 04-9568825

מגיש התוכנית: מ.מ.אבו-סנאן. טל: 04-9568801/4 פקס: 04-9568825

עורך התוכנית: מובדא עטאללה, מהנדס מ.מ.אבו סנאן מהנדס אזרחי, ר.מ. 22139

טלפון: 04-9568804, פקס: 04-9568825

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6770 אשר בתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

6.1 מסמכי התוכנית:

- א- תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
- ב- תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג- טופס מתכנן.

1.7 תאריך הכנת תוכנית:

תאריך	הכנה
20.10.2001	הכנה
20.05.2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 הסימונים בתשריט:

- 1- אזור מגורים א'.....שטח צבוע כתום.
- 2- דרך קיימת או מאושרת..צבע חום בהיר.
- 3- גבול חלקהקו ירוק דק.
- 4- מספר חלקהמס' בתוך עיגול תחום בירוק.
- 5- מספר דרךמס' ברבע עליון של העיגול (רוזיטה).
- 6- קו בניןמס' ספרות בריבועים הצדדים של העיגול.
- 7- רוחב דרךמס' ברבע התחתון של העיגול.
- 8- גבול התוכניתקו כחול עבה.
- 9- שטח חקלאישטח עם מקווקו בירוק.
- 10- שטח לבנייני ציבורשטח צבוע חום מותחם בחום כהה.
- 11-שטח ציבורי פתוחשטח צבוע חום מותחם בחום כהה.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעד
אחוז %	שטח במ"ר	אחוז %	שטח במ"ר	
4.68	333	0	0	שטח ציבורי פתוח
95.32	6,788	37.85	2,695	שטח לבנייני ציבור
0	0	23.19	1,651	שטח מגורים א'
0	0	38.96	2,775	שטח חקלאי
100%	7,121	100.00%	7,121	סה"כ

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א- שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח מגורים א' לשטח לבנייני ציבור כהגדלה לשטח בייס יסודי קיים לפי פרוגרמה של משרד החינוך והתרבות, וכן
- ב- שינוי יעוד משטח מגורים א' וחקלאי לשטח ציבורי פתוח

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.2 רשימת התכליות:

3.2.1 שטח לבנייני ציבור:

מותר לבנות:

- מוסדות חינוך ותרבות
- גני ילדים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חניה.

3.2. שטח ציבוריפומחה:

אותר לבנות:

- גנים ציבוריים ונסיעות.
- ככרות ושטחי חניה.

3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

האזור	גודל מגרש מינימלי מ"ר	קו בניה			אחוז בניה מקסימלי
		אחורי	צדדי	קדמי	
שטח לבנייני ציבור (ביה"ס)	כפי שמסומן בתשריט	3	3	כפי שמסומן בתשריט	ש. עיקרי
					שירות
					קומה
					15% בכל
					35% בכל
					קומה

האזור	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין						אחוזי בניה	גובה בנין מקסימלי					
		קדמי	אחורי	צדדי	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות							
שטח לבנייני ציבור (בי"ס)	כפי שמסומן בתשריט	כפי שמסומן בתשריט	3	3	כפי שמסומן בתשריט	מעל מפלס הכניסה	150%	50%	140%	60%	50%	200%	4	18

3.4 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

א- אספקת המים תהיה בתיאום עם הרשות המקומית.
החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – גליל מרכזי.

2. ביוב:

א- תנאי להיתר בניה,חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם ל תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.ניקוז:

א- היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז ע"י הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

4. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. איסור בנייה מתחת ובקרבת חברת החשמל:

- א- לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני 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 חשופים: | 1.5 מ'. |
| רשת מתח גבוה עד 33 ק"ו: | 5.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו | 11.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו: | 25.0 מ'. |

ב- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן:

ג- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן:

מ-3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-1.00 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ללא הסכמת חברת החשמל.

ד- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו

לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. פינוי אשפה:

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שהובטח מקום לפי האשפה בשטח המגרש וכן התחייבות של היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.

6. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים:

188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם המועצה המקומית אבו-סנאן עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ב- הוראות כלליות:

1. 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.

2. הוראות הג"א:

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

3. היטל השבחה:

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

4. חנייה:

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

5. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 – מימוש התוכנית

תקופת התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

יש לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ביטוח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח הנחתם עמנו הסכם מתוכם מוגבל. הענין התוכנינו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות משנת הסרת ולאו כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהג וישימי כל דין.

לענין הסרת עקרונית בזה כי אם נעשה זה יעשה על ידינו הסכם כיוון של התוכנית אין מניעה להגיש ערעור או דרישה או דרישה בקיום הסכם כאמור ו/או ויעורר על זכותנו למסור בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכות כלשהו ביטוח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וישימי כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
ת/ת הצפוני

6/12/01

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

בתנאי תיקון סעיף הפסקה
א"ס חוק

יוזם התוכנית:

מחלקת הנדסה
אינג' מנבדא עטאללה
מהנדס מ.מ. אבו סנאן

מגיש התוכנית:

מחלקת הנדסה
אינג' מנבדא עטאללה
מהנדס מ.מ. אבו סנאן

עורך התוכנית:

מחלקת הנדסה
אינג' מנבדא עטאללה
מהנדס מ.מ. אבו סנאן