

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0836254

איחוד וחלוקה בחלקות 51,52,36 בגוש 18792 - אבו סנאן

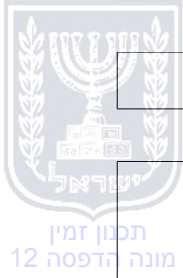
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת דרכים ותכסית וקווי בניין למגרש מגורים בהתאם לתכנית מתאר אבו סנאן ג/6770 לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה לשטח מגורים בחלקות 51,52,36 גוש 18792 - אבו סנאן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בחלקות 51,52,36 בגוש 18792 - אבו סנאן

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 252-0836254

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.706 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (16), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

קואורדינאטה X 216587

קואורדינאטה Y 762400

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרום מזרח אבו סנאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו סנאן - חלק מתחום הרשות : אבו סנאן

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו סנאן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19496	לא מוסדר	חלק		9999
18792	מוסדר	חלק	51-52	36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 6770	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6770 ממשיכות לחול.	4356	696		03/12/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי אבוריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	28/02/2022	רושאן חכים	13: 16 07/03/2022	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	28/02/2022	רושאן חכים	15: 36 07/03/2022	טבלאות איזון והקצאה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	20/05/2020	אלעפו חורי	17: 33 05/01/2022	נספח חניה ובינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/02/2020	שאדי אבוריש	17: 22 05/01/2022		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו סנאן	אבו סנאן	(1)		04-9568800		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 16.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו סנאן	אבו סנאן	(1)		04-9568800		

(1) כתובת: ת.ד. 16.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558213	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם גם בעלים פרטיים, אחרים.

(1) כתובת: מלון פלאזה, רח' פינת חרמון ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא (1)	1	04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	שלה וסים	1026		ירכא	(2)		04-9996680	04-9996680	glonass@012.net.il
תחבורה	יועץ	אלעפ חורי	2369505	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117		eng.sh1976@gmail.com
שמאית מקרקעין מוסמכת	שמאי	רושאן חכים	1946	שמאית מקרקעין	נצרת	(3)		04-6552953		roushan.h3@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 586.

(2) כתובת: כפר ירכא ת.ד. 2107.

(3) כתובת: ת.ד. 3079.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בחלקות 51,52 והסדרת והגדלת אחוזי בניה בשטח מגורים - אבו סנאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
- הרחבת דרך ע"פ סעיף 62 א (א) 2.
- שינוי קווי בניין בשטח מגורים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- הגדלת תכסית של בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 9.
- תוספת שטחי בניה ע"פ סעיף 62 א (א) (16) (א) 1.
- קביעת הוראות לעניין הריסות ע"פ סעיף 62 א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	300
שביל	401, 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	100
להריסה	מגורים א'	100
להריסה	שביל	400
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	126	17.83
דרך מאושרת	275.5	39
מגורים א'	305	43.17
סה"כ	706.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	249.2	35.27
דרך מוצעת	26.42	3.74
מגורים א'	305.05	43.18
שביל	125.84	17.81
סה"כ	706.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

(לפי תכנית ג/6770 באזור מגורים א')

א. בתי מגורים.

ב. מעודנים פרטיים וחברתיים.

ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.

ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

ד. מוסכים פרטיים ומשותפים לחנית רכב או מכונה חקלאית.

ו. חנויות מזון וקיוסקים .

ז. מספרות ומכוני יופי.

ה. מרפאות פרטיות.

4.1.2**הוראות**

א

חניה

שטחי חניה ומיקום 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 להחניית רכב באזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.

ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

ד. במקרים טופוגרפיים מיותרים ראשית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

דרכים ונסיעת

6.1 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות .

6.2 אין לפתוח לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית .

6.3 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הרשות המוסמכת.

6.4 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך , וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

- אסור כל בניה.

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מוצעת****4.3.1****שימושים**

דרכים ונסיעת

6.1 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות .

6.2 אין לפתוח לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית .

6.3 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הרשות המוסמכת.



4.3	דרך מוצעת
	6.4 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך , וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים. - אסור כל בניה.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות. 6.1 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות . 6.2 אין לפתוח לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית . 6.3 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הרשות המוסמכת. 6.4 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך , וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
צידו	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	4	15	4	75	164			24	140	305	100	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	4													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- מס' מבני מגורים מותר במגרש הינו 1 +מבני עזר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****טבלאות איזון והקצאה
סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

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

ניקוז :

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

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.

תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכד') יהיה סיום עבודות לשדרוג המאסף הראשי באבו סנאן דרכו יוזרמו שפכי השכונה המוצעת לפתרון הקצה המאושר. השדרוג יכלול מיגון הנ"ל בתחום אזורי מגן של קידוח מי שתייה.

- לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.3**חשמל**

הוראות בנושא חשמל

א. 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.

ב. 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 הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. 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 :

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ'



6.3	חשמל
	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה 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. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בנייה למבני ציבור הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התו"ב-1983 או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	הנחיות מיוחדות
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.9	הריסות ופינויים
	מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה הרלוונטי להיתר.

שמירה על עצים בוגרים**6.10**

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.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית מיד עם אישור תכנית זו.