

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1140706

שינוי בהוראות בנייה למגרש 64/1/1 - אבו סנאן

צפון

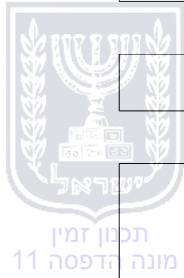
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בהוראות בנייה למגרש 64/1/1, חלק מחלרה 64 בבגוש 18788, שכונת אלחסן מזרח כפר אבו סנאן עיקרי התכנית :

1. שינוי בקו בניין עפ"י סעיף 62 א(א) 4 לחוק תכנון ובנייה
א. קו בניין קדמי מ- 3.0 לפי המסומן בתשריט
ב. קו בניין קדמי מ- 3.0 לפי המסומן בתשריט
ג. קו בניין צדדי מ- 3.0 לפי המסומן בתשריט
2. הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 55% עפ"י סעיף 62 א(א) 9 לחוק תכנון ובנייה
3. הגדלת אחוזי בנייה מ- 144% ל- 164% עפ"י סעיף 62 א(א) 16 לחוק תכנון ובנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

שינוי בהוראות בנייה למגרש 64/1/1 -אבו סנאן

מספר התכנית 252-1140706

0.643 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית 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) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המרכזי

קואורדינאטה X

215304

קואורדינאטה Y

762941

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלחסן 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

שכונה

אלחסן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18788	מוסדר	חלק		64

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 את קביעותיה של תכנית ג/6770 בתחומה של תכנית זו	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				חסון מרזוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסון מרזוק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		15/09/2022	חסון מרזוק	11: 53 04/11/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/11/2023	חסון מרזוק	11: 58 29/11/2023		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד יחיא (1)			אבו סנאן			054-7620058	04-9561194	basim.kaiya@gmail.com
	פרטי	מוחמד יחיא (1)			אבו סנאן			054-7620058	04-9561194	basim.kaiya@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 14.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד יחיא			אבו סנאן	(1)		054-7620058	04-9561194	basim.kaiyal@gmail.com
פרטי	מוחמד יחיא			אבו סנאן	(1)		054-7620058	04-9561194	basim.kaiyal@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 14.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסון מרזוק	80098	חסון מרזוק	אבו סנאן	אבו סנאן	(1)	04-9996163	04-9561194	marzuq007@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עיסאם דלה	893		כפר יאסיף	(2)		04-9561532	04-6306465	isam@daly.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3012.

(2) כתובת : כפר יאסיף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי בהוראות בנייה למגרש 64/1/1 -אבו סנאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקוו בניין עפ"י סעיף 62 א(א) 4 לחוק תכנון ובנייה
2. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62 א(א) 9 לחוק תכנון ובנייה
3. הגדלת אחוזי בנייה עפ"י סעיף 62 א(א) 16 לחוק תכנון ובנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
דרך מאושרת	100	מבנה להריסה	מגורים ב'	1

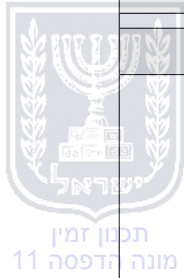
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	88	13.69	
מגורים א	555	86.31	
סה"כ	643	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	126.72	19.69	
מגורים ב'	517.01	80.31	
סה"כ	643.73	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	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.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. ב. יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר ג. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה ד. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. ה. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים. ו- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים, ביוב, חשמל, ותקשורת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בנייה בתחום הדרך, למעט מתקני הדרך.



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) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	5	55	164	6	30	18	110	500 (1)	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3												

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

הוראות טבלה 5:

א. יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למפורט בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר.

(2) לפי המסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר
6.2	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' -כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' -כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 1.0 מ' -מארון רשת 3.0 מ' -שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.3	ביוב, ניקוז, מים, 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.3		ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
		6.2.3 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 . 6.2.4 תברואה : 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 .	
6.4		שמירה על עצים בוגרים	
		א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים 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 לנכס 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	
6.5		פסולת בניין	
		לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .	
6.6		פיקוד העורף	
		תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.7		שרותי כבאות	
		קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.8		עתיקות	
		בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	
6.9		הריסות ופינויים	
		מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	
7. ביצוע התכנית			
7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	1		
7.2 מימוש התכנית			



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11