

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1076991

שינוי הוראות וזכויות בניה - 8-7/18793 - אבו סנאן

מחוז

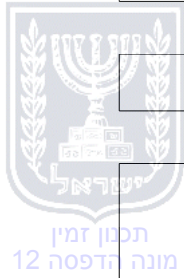
צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005217492/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לחלוקה ושינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים מאושר בצפון הישוב אבו סנאן. מוצע בתכנית הגדלת אחוזי בנייה, תוספת שטחים תת קרקעיים, הגדלת תכסית, הגדלת מספר קומות וגובה מבנה, תוספת יח"ד והגדרת קווי בניין הכל כדי לנצל את המגרש בצורה יעילה יותר לאור מצוקת הקרקע ויח"ד בישוב.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי הוראות וזכויות בניה - 18793/7-8 - אבו סנאן		

מספר התכנית	252-1076991
-------------	-------------

שטח התכנית	2.622 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א (א) (13ב)
---------------	---

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

216888

קואורדינאטה X

762308

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לאבו 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

מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18793	מוסדר	חלק		7-8

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
<u>20909 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20909 בתחומה של תכנית זו.	7581	9222		06/09/2017
<u>252-0651570</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית 252- 0651570 בתחומה של תכנית זו בלבד	9402	3382		02/02/2021



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				שמש הצפון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמש הצפון		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			24/07/2023	שמש הצפון	20: 57 24/07/2023	טבלאות הקצאה חתומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/03/2022	רנין קאסם	16: 27 09/03/2022	מצב מאושר	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



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	קסטרו מיחאיל (1)			כפר יאסיף			04-6567888		shemesh.ha zafon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר יאסיף.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	שמש הצפון	1270704		נוף הגליל	(1)				shemesh.haza fon@gmail.com
	מודד	דיאב חורי	822		אבו סנאן	(2)		04-9561532		diab_survey @yahoo.com

(1) כתובת : 4076, עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת : אבו סנאן.

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

שינוי בהוראות זכויות בנייה בגוש 18793 חלקות 7,8 - אבו סנאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית א.62.(א)(13ב)
- תוספת קומות לפי סעיף א.62 (א) (א4)
- הגדלת גובה מבנה לפי סעיף א.62 (א) (א4)
- תוספת יח"ד לפי סעיף א.62 (א) (8)
- הגדלת תכסית לפי סעיף א.62 (א) (9)
- הגדרת קווי בניין לפי סעיף א.62 א (א) 4
- תוספת שטחים תת קרקעיים לפי סעיף א.62 (א) 15
- חלוקה בהסכמה לפי סעיף א.62(א)1



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 ב'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,622	100
סה"כ	2,622	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,622.71	100
סה"כ	2,622.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד להקמת בניני מגורים. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים: גני ילדים ופעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד מבנה המגורים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח - הוראות לדירוג מבנים 1. בשיפועי קרקע של 20% ומעלה הבניה תהיה מדורגת. 2. תותר בניית מרתף מתחת לקומת המגורים התחתונה בגובה מקסימאלי של 2.20 מ' שהיא תספר כאחד מ 4 קומות. 3. תותר בניית מסד שגובהו המקסימאלי לא יעלה על 1.8 מ'. - כל בקשה להיתר בניה תילווח בתכנית בינוי כוללת לכל המגרש המציגה בתכנית ובחתיכים את האפשרות לניצול מלוא זכויות בניה במגרש.	
חניה	ב
תנאי להוצאת היתר בניה לשימושים נלווים הקצאת מקומות חניה בשטח המגרש ע"פ תקן התקף במועד הוצאת היתר בניה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
		גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני
מגורים ב'	1	400.3	350	140	24 (1)	(2)	50 (3)	214	40	9	20	6	1 (3)	(4)	(4)	(5)
מגורים ב'	2	1347.7	350	140	24 (1)	(2)	50 (3)	214	40	9	20	6	1 (3)	(4)	(4)	(5)
מגורים ב'	3	847.6	350	140	24 (1)	(2)	50 (3)	214	40	9	20	6	1 (3)	(4)	(4)	(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(5)		1 מגורים ב'
(5)		2 מגורים ב'
(5)		3 מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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:

שימושים נלווים למגורים בקומת הקרקע וקומה ראשונה בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטח מגורים ב' תותר תוספת חניה מקורה במרחק 0 מטר מקו בניה קדמי בשטח 30.0 מ"ר בגובה 3.0 מטר..
- (2) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר..
- (3) הקומה התת קרקעית מיועדת לחנייה, והיא תהיה קבורה ב-4 פאותיה.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט. מותר מרווח צידי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל..
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבנה ציבורים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.3**פיתוח תשתית**

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות .

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

1. מי הנגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה . השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים



6.4	ניהול מי נגר
	מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספוגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.6	פסולת בניין
	פסולת ועודפי עפר: א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ב. יוכשרו מרכזי מחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חנייה) וכן בגישה נוחה למשאית פינוי. ג. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי אשפה בשטח המגרש שישומן בבקשה להיתר. ד. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. עודפי העפר במגרשים תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית. עודפי העפר בפיתוח ציבורי ייערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מרבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה. עודפי עפר אשר לא יימצא להם פתרון בתחום התכנית יפנו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12