

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1149491

הגדלת מספר יחידות דיור בתכנית מפורטת ג/20909 - אבו סנאן

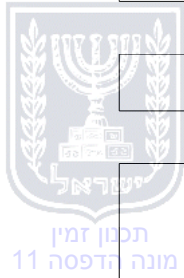
צפון

מחוז

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/SV4/1/2005262260/310>

דברי הסבר לתכנית

הגדלת מספר יחידות דיור בתכנית מפורטת ג/20909 - אבו סנאן



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת מספר יחידות דיור בתכנית מפורטת ג/20909 - אבו סנאן
------------------------	-----------	---

מספר התכנית 252-1149491

1.2 שטח התכנית 39.402 דונם

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 62א (א) (8)

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 216828

קואורדינאטה Y 762223

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית 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
18793	מוסדר	חלק	9-13, 17-18	3, 6-8, 14, 19, 25, 33, 46

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
<u>ג/20909</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/20909 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7581	9222		06/09/2017
<u>252-0651570</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 252-0651570 ממשיכות לחול. התכנית תהיה כפופה לנספחי התכנית.	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				שאדי אבוריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/12/2022	שאדי אבוריש	08:06 27/12/2022		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 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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית אבו סנאן	אבו סנאן			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.

1.8.4 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	04-6117117		eng.sh1976@gmail.com
מודד מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	מוחמד רמאל	1481	אקיומאפ מדידות והנדסה	ירכא	(1)		058-5509247		accumap19@gmail.com

(1) כתובת: כפר ירכא ת.ד. 567.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת מספר יחידות דיור לצפיפות 8 יח"ד לדונם בהתאם לתכנית מתאר כוללת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות דיור 3.5 יח"ד ל 8 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) 8.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 108, 11 - 18
מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
שטח ציבורי פתוח	301 - 308
דרך מאושרת	401, 403 - 406
דרך משולבת	601, 602
שביל	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	11
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	405, 406
גבול שטח שיפוט	מגורים ב'	11, 12
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	308
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	403
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	602
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	14 - 18
דרך / מסילה לביטול	שביל	701
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	306, 307
להריסה	דרך מאושרת	404, 405
להריסה	מגורים ב'	108, 11, 12
להריסה	שטח ציבורי פתוח	303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,305.85	26.16
דרך משולבת	1,446.01	3.67
מבנים ומוסדות ציבור	1,164.38	2.96
מגורים ב'	23,566	59.81
שביל	705.07	1.79
שטח ציבורי פתוח	2,214.82	5.62
סה"כ	39,402.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,305.85	26.16
דרך משולבת	1,446.01	3.67
מבנים ומוסדות ציבור	1,164.38	2.96

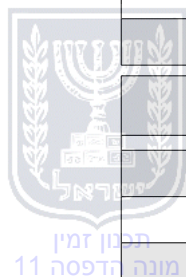
מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	23,566	59.81
שביל	705.07	1.79
שטח ציבורי פתוח	2,214.82	5.62
סה"כ	39,402.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני מגורים. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים: גני ילדים ופעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד מבנה המגורים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות.
4.1.2	הוראות
א	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 תילווה בתכנית בינוי כוללת לכל המגרש המציגה בתכנית ובחתיכים את האפשרות לניצול מלוא זכויות בניה במגרש.
ב	חניה תנאי להוצאת היתר בניה לשימושים נלווים הקצאת מקומות חניה בשטח המגרש ע"פ תקן התקף במועד הוצאת היתר בניה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מקומות לפולחן דתי, כגון: אולמות אשכבה, אולמות דת. מוסדות חינוך ותרבות.. מרפאות. תחנות לאם ולילד. גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. מתקני משחקים לילדים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך

4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרגות , גינון.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
3	3	3	3	(1)	3	12		50	150	(1)	(1)	50	100	350	202, 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3 (5)	3 (5)	1 (1)	3	13.5 (4)	8	36	144 (3)	(1)	(1)	24 (2)	120	350	11 - 18, 101 - 108	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.

(2) בשטח מגורים ב' תותר תוספת חניה מקורה במרחק 0 מטר מקו בניה קדמי בשטח 30.0 מ"ר בגובה 3.0 מטר.

(3) א) שימושים נלווים למגורים בקומת הקרקע וקומה ראשונה בלבד. ב) שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו 30% מהזכויות המותרות ביעוד מגורים. ג) גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.

(4) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג.

(5) מותר מרווח צידי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית,

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, 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**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 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.

6.3**מבנים קיימים**

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתאים:

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

4. התוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנים הקיימים.

התוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומד בקווי הבניין יאושר רק לאחר נקיטת הליך לפיסעיף 149. התוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.4**פסולת בניין**

פסולת ועודפי עפר:

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.



6.4	פסולת בניין
	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 שיוסמן 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

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום