

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1185792

שינוי קו בניין והתאמת תכנון לליגליזציה 12-18791-אבו סנאן

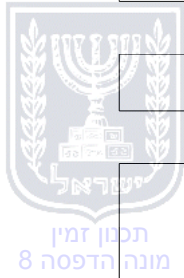
מחוז

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/SV4/1/2005284474/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להתאמת קווי בניה למצב הקיים בשטח לצורך הכשרת הבניה הקיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי קו בניין והתאמת תכנון לליגליזציה 12-18791-אבו סנאן		

מספר התכנית	252-1185792
-------------	-------------

שטח התכנית	1.262 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 62א (א) (4)

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 215488
קואורדינאטה Y 762587

1.5.2 תיאור מקום

אבו סנאן מרכז הישוב שכונת אלמידאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו סנאן - חלק מתחום הרשות : אבו סנאן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלמידאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18791	מוסדר	חלק	12	5, 69
18794	מוסדר	חלק		101

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



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	שינוי		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				דלה עסאם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דלה עסאם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/07/2023	דלה עסאם	10: 14 24/08/2023		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	אשרף מטאנס (1)			אבו סנאן					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אבו סנאן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשרף מטאנס			אבו סנאן (1)					

(1) כתובת : אבו סנאן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דלה עסאם		דלה עסאם הנדסה ומדידות	כפר יאסיף	כפר יאסיף		049561532		isam@daly.c o.il
מודד מוסמך	מודד	עסאם דלה	893		כפר יאסיף (1)			04-9561532	04-6306465	isam@daly.c o.il

(1) כתובת : כפר יאסיף.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 קווי בניין להכשרת בינוי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	12
דרך מאושרת	27
דרך משולבת	69

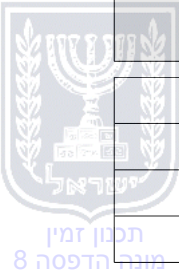
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	410	32.46
מגורים א'	756	59.86
שביל	97	7.68
סה"כ	1,263	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	409.81	32.46
דרך משולבת	97.05	7.69
מגורים א'	755.53	59.85
סה"כ	1,262.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים מועדונים פרטיים וחברתיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי נשחקים, גנים ושטחי חניה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית . חנויות מזון וקיוסקים. מספרות ומכוני יופי . מרפאות פרטיות .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מקני תשתית, ריהוט רחוב ופתוח גנני שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשמים .
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מפל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
										שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	10	8	36	144	24	120	400	756	12	מגורים א'	מגורים א'

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) בהתאם לתשריט.



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

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

ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית לפי תוכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז כנרת.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת תכנית לחיבור מבנה למערכת איסוף וסילוק השפכים האזורית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת -- רשות המים, תאגיד מים וביוב והגורמים המוסמכים לכך.

ד. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי