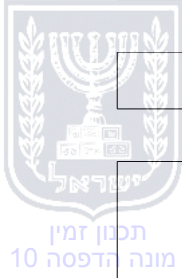


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1081231

בית קברות מוסלמי אבו סנאן



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/12/2024

לאשר את התוכנית

06/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005220346/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמתו של בית עלמין מוסלמי בישוב אבו סנאן בצדו הצפוני של ישוב אבו סנאן. התכנית מקודמת בהתאם לתכנית הכוללנית של אבו סנאן, התכנית נותנת מענה לאוכלוסייה המוסלמית לשנת 2050. התכנית מציעה 1256 קברים מתוכם כ 60% קבורה רבודה, ועומדת בצפיפות הנדרשת בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בית קברות מוסלמי אבו סנאן

מספר התכנית 252-1081231

1.2 שטח התכנית 7.343 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

215808 קואורדינאטה X

763666 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לשוב 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אבו סנאן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18789	מוסדר	חלק	9	10

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

חבל אשר

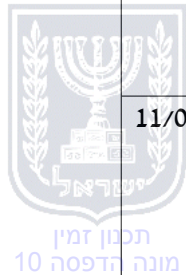
תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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>תמא/19</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758		11/02/1988
<u>תמא/35 /1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/2 /9 /2</u>	אישור ע"פ תמ"מ	ועדה מחוזית אישרה חריגה מכתם תמ"מ בישיבה מיום 05.07.2023 מס' ישיבה 2023003	6514	1592		17/12/2012

הערה לטבלה:

* בשטח תוכנית לא חלות תוכניות מאושרות קודמות.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשתיות	19: 13 12/06/2024	שאדי אבוריש	12/06/2024		1: 500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		18: 59 02/06/2024	שאדי אבוריש	02/06/2024	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה לבית קברות מוסלמי	17: 33 31/07/2024	ראסם חמאיסי	31/07/2024	24		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי לבית קברות	09: 18 10/06/2024	שאדי אבוריש	04/06/2024	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תחבורה לדרך גישה לבית קברות	19: 13 12/06/2024	אלעפו חורי	19/02/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח נגר עילי	09: 14 10/06/2024	חוסאם שנאן	09/06/2024	21		רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט נגר עילי	09: 13 10/06/2024	חוסאם שנאן	09/06/2024	1	1: 500	רקע	ניהול מי נגר

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית אבו סנאן	אבו סנאן			04-9568800	malak-s7@hotmail.com

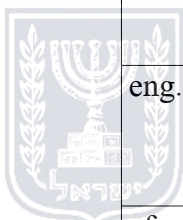
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 16.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא (1)	1	04-6117117	eng.sh1976@gmail.com
תכנון ובינוי	אדריכל	מוניר חליל	62565	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117	eng.sh1976@gmail.com
מודד מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	אלעפו ח'ורי	1008	חורי מהנדסים בע"מ	כפר יאסיף	(2)		04-9967274	afou_kh@netvision.net.i
	יועץ תחבורה	אלעפו חורי	2369505	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117	eng.sh1976@gmail.com



Khamaisir@gmail.com	04-6516662		(3)	כפר כנא			ראסם חמאיסי	יועץ	פרופי
saba.reem74@gmail.com	04-6964792		(4)	כפר יאסיף		00124544	רים סאבא שחאדה	יועץ נופי	אדריכלת נוף
watech.hr@gmail.com		1	(5)	ג'וליס	HR הנדסת מים		חוסאם שנאן	יועץ תשתיות	ניקוז והידרולוגי ה

(1) כתובת: כפר ירכא אזור תעשיה.

(2) כתובת: כפר יאסיף מרכז הכפר- ת.ד. 2447.

(3) כתובת: ת.ד. 1460.

(4) כתובת: ת.ד. 3380.

(5) כתובת: גוליס, 249800, ת.ד 2363.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הקמת בית עלמין מוסלמי ושטחי עזר נלווה - אבו סנאן .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ללא תכנון לשטח לבית עלמין ולכביש.
- קביעת שימושים הוראות וזכויות בנייה לכל ייעוד.
- מתן הנחיות והוראות לבינוי ולפיתוח בית העלמין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	10
בית קברות	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	בית קברות	20
גבול שטח שיפוט	בית קברות	20
הנחיות מיוחדות ב	בית קברות	20
להריסה	בית קברות	20
להריסה	דרך מוצעת	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	7,343	100
סה"כ	7,343	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	6,146.51	83.70
דרך מוצעת	1,197.31	16.30
סה"כ	7,343.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.1.2	הוראות
4.2	בית קברות
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש לקבורה ואזכרות עבור העדה המוסלמית בישוב אבו סנאן. סככת הספדים, מבני עזר לצרכי הקבורה, מבנה שירות לצרכי בית העלמין. - מצבות, חלקות קבורה ומבנה קבורה, קבורה רבודה, שבילים, חנייה, גישה, פיתוח נופי גינון, מעבר תשתיות מצללות, שרותים, יותר סידורי אספקת מי שתייה ומתקנים שימשו את המבקרים לצורך זה, מחסן כלים, וכל מבנה לשירות בית העלמין ומבקרו בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה. יתוכנן שטח גינון ליצירת חייץ ברוח 5 מטר בתחומי בית העלמין מתחום על ידי נטיעות, בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון ומעבר תשתיות תת קרקעיות (ניקוז, מים, חשמל ביוב תקשורת) לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה. לא יותר ייצור שיש...
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	- התכנית מציעה 1256 קברים, 60% יהיו בקבורה רבודה והיתרה בקבורה רגילה, קבורה רבודה תהיה מינימום ב 3 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי						
5	5	3	3	1	5	5	160				160	6134	20	בית קברות	בית קברות

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בנוסף לזכויות הבניה יותרו שטחי הצללה לרווחת המבקרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב</p> <p>תנאי לאיכלוס חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להיתר בנייה אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>תנאי להיתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבנה ציבורים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השעייה 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. כל המבנים החודרים לשטחי ציבור בין אם הם סומנו ע"ג התשריט ובין אם לאו, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע קבורה באזור 1,2,3 ע"פ נספח הבינוי	מימוש 40% ממקומות הקבורה
2	ביצוע קבורה באזור 4,5 ע"פ נספח הבינוי	השלמת מימוש עד 70% ממקומות הקבורה
3	ביצוע קבורה באזור 4,5 קבורה רבודה	השלמת מימוש עד 50% ממקומות הקבורה

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10