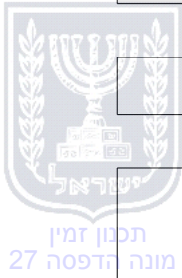


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0643882

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה והסדרת צומת בבענה בבכ/מק/6764/18/22



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה והסדרת צומת בבענה ליצירת רצף בכביש ושיפור התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה והסדרת צומת בבענה
בבכ/מק/6764/18/22

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 260-0643882

שטח התכנית 1.2
2.136 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	226068
קואורדינאטה Y	759609

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ביענה קטע מכביש מס' 1 לפי תכנית ג/1357

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביענה - חלק מתחום הרשות: ביענה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ביענה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18970	מוסדר	חלק		72
18972	מוסדר	חלק	65	
18975	מוסדר	חלק	77-79	74, 80

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	תאריך
ג/ 1357	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1357 ממשיכות לחול.	3662	3140	31/05/1989
ג/ 6764	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6764 ממשיכות לחול.	4070	857	31/12/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איהאב פאהום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איהאב פאהום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	25/10/2018	רוחי מנאע	23/10/2018	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה ובנוי	25/10/2018	איהאב פאהום	26/08/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכנית איחוד וחלוקה	25/10/2018	עלי קשקוק	01/10/2018	1	1: 250	מנחה	תשריט התכנית
לא	תכנית מאושר	25/10/2018	איהאב פאהום	18/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ביענה	ביענה	(1)		04-9582692	04-9888522	binadc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בענה ת.ד. 513.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ביענה	ביענה	(1)		04-9582692	04-9888522	binadc@gmail.com

(1) כתובת: בענה ת.ד. 513.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		04-6558211	04-6558213	
בעלים				אחרים	ביענה	(2)		04-9582692	04-9888522	

(1) כתובת: רחוב יפו ירושלים.

(2) כתובת: ביענה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איהאב פאהום	38775	ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa houm.co.il
	שמאי	רוחי מנאע	1665	רוחי מנאע- שמאות מקרקעין ויעוץ הנדסי	חיפה	(1)		04-6894030	04-6894030	rohi_10@inte r.net.il
	מודד	עלי קשוק	1199		נחף	(2)		054-4493447		kashkoosh119 9@gmail.co m

(1) כתובת: תא דואר 45242 חיפה.

(2) כתובת: נחף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והסדרת צומת בבענה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

2. שינוי קוי בניין

3. הרחבת דרך

4. תוספת 20% לאחוזי בנייה והעברת אחוזי בניה מקומה לקומה ללא חריגה בסה"כ אחוזי בניה כללי.

5. הקלה- העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	3 - 1
מגורים ב'	10
שטח ציבורי פתוח	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,313	61.47
מגורים א'	613	28.70

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.83	210	שטח ציבורי פתוח
100	2,136	סה"כ

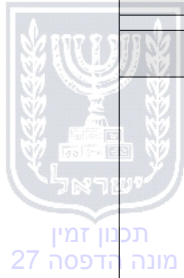
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
58.34	1,246.11	דרך מאושרת
9.12	194.84	דרך מוצעת
28.70	613.13	מגורים ב'
3.84	81.92	שטח ציבורי פתוח
100	2,136	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים 2. מועדונים פרטיים וחברתיים 3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. 4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. 6. חנויות מדון וקיוסקים. 7. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות. 2. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים. 3. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. 4. מקומות לחניה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי (1) 400		
							שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 204	40	164	10	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים אך לא פחות מ 250 מ"ר.
- (2) לפי החלטת הוועדה המקומית תוספת 40% שטחי שירות.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1.. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במדיה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהנו אתר עתיקות מוכרז</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החנייה התשע"ו 2016), או התקנות התקפות ביום הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה 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 מוסדר.</p>
<p>6.6</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>
	<p>הועדה המקומית תדרוש חלוקה משנה של חלקות ששטחן מעל 800מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.</p>
<p>6.7</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתכנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.8</p>	<p>מבנים קיימים</p>
	<p>הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.</p> <p>כמו כן, תאושר תוספות בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.</p>
<p>6.9</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' יירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27