

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0622746

שינוי זכויות והוראות בניה- בענה בבכ/מק/15421/3/20

צפון

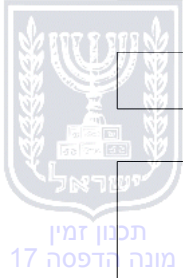
מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורות להגדלת אחוזי בניה עיקריים ב 20% , שינוי 25% משטחי הבנייה ממגורים לחזית מסחרית בקומת הקרקע, הגדלת גובה הבנייה מ-13 מ' ל 15 מ' ושינוי גודל המגרש המינימלי מ-400 מ"ר ל 1300 מ"ר, בגוש 18974 חלקות 47,48,49 במגרש מס' 176, בתחום תכנית איחוד וחלוקה בבכ/מק/15421/5/14 ותכנית ג/15421 ביישוב בענה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מועד הפקה: 31/10/2021 10:39 - עמוד 3 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 17

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

קואורדינאטה X 226826

קואורדינאטה Y 759644

1.5.2 תיאור מקום

בענה מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביענה - חלק מתחום הרשות: ביענה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלשקאייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18974	מוסדר	חלק		47-49

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בבכ/מק/15421/14/5	176

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

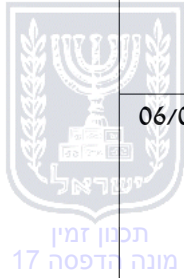
תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15421 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15421 ממשיכות לחול.	6640	7278	06/08/2013
בבכ/מק/15421/5/14	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בבכ/מק/15421/5/14, בתחום של תכנית זו.	7368	364	03/11/2016

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של התכנית ג/15421 בכפוף לשינויים שבוצעו בתכנית זו ובתכנית בבכ/מק/15421/5/14.



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				אסעד אסדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסעד אסדי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/10/2021	אסעד אסדי	12: 26 26/10/2021		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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	אחמד אעמר מוסטפא			דיר אל-אסד	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 132.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד אעמר מוסטפא			דיר אל-אסד	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 132.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד אעמר מוסטפא			דיר אל-אסד	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 132.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל-אסד	דייר אל-אסד ד"א	902	04-9881584		A0522475539@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)				A0522475539 @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. : 902.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 אחוזי בנייה, הגדלת גובה הבנייה, שינוי גודל מגרש מזערי ותוספת שימוש מסחרי לקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 20% אחוזי בניה עיקריים.

2. שינוי 25% משטחי הבנייה לחזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד.

3. הגדלת גובה מבנה.

4. שינוי גודל מגרש מינימלי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	176

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 2	1,380	100
סה"כ	1,380	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,376.16	100
סה"כ	1,376.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים. - מועדונים פרטיים וחברתיים. - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. - יותר בניית קומה מסחרית בקומת קרקע בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תותר הקמת גשר/רמפה בקו אפס ללא נסיגה, שתחבר את המבנה עם הדרך



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)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15 (1)
(2)	(2)	(2)	(2)	4						103	1380	מגורים ב'
										25	1380	מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

-מפלס הכניסה הקובעת לבניין 0.00-+ הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.

-גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא גובה מעקה או יציאת גג.

-גישה לחניה ע"י רמפה /גשר תהיה בקו בניין אפס ללא נסיגה מגבול הדרך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא יציאת גג או גג רעפים.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א.לא תותר הקמת מתקני הסקה, מבני שירות, ציבורי גז, מכלי דלק, וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.

ב.תנאי למתן היתר הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. התוכנית תכלול העמדת המבנה וגבהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים או יוצקים, גובה שולי המגרש ביחס למגרשים גובלים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר וכיוון שיפוע הניקוז. בתוכנית יסומנו קווי ביוב, שעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת ומיקום פח האשפה.

ג.מתקנים משולבים בבניין: דודים יותקנו בחלל הגג, במקרה של גג שטוח יותקנו מאחורי מסתור ייבנה על הגג למטרה זו. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי משולב עם שיפוע הגג. לא יותר הקמת אנטנה נפרדת, אלה חיבור למערכת מרכזית. תותר התקנת צלחת.

ד.קירות וגדרות בגבולות המגרשים יהיו מאבן לקט מקומית, כל חומר אחר יידרש אישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה.חומר הגמר בחזיתות הפונים לדרכים ייבנו בשילוב אבן 75% לפחות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



6.3	חשמל
	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



6.4	הוראות פיתוח
	1. יש לבנות קירות/גדרות בחומר מקומי ובהתאם לתוכנית פריסת קירות וביחס לגבהים סופיים לדרכים גובלות, בתוספת גובה מינימאלי של 20 ס"מ מפני מפלס קרקע טבעיים למניעת סחף ולשמר מי נגר. קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית. בתוכנית היתר בניה, חתכים אופייניים יש לערוך מגבול המגרש למשנהו בשילוב עם תכנית פיתוח אשר תכלול גבהים ביחס לדרכים ורצפת המבנה. 2. מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה ביחס לגובה מפלס הדרכים והמדרכות גובלות המגרש. בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה, פילר, הידרנטים, ושעוני מים. מיכלי גז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה ונדליוס וכו'. בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מוסתרים במידת האפשר ולא יהיו מכשול כלשהו לתנועה מטורית ו/או להולכי רגל. מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכדו'. 3. בשטחים במדרון מעל 20%, על היזם להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות (חפירה ומילוי) עקירת צמחיה קיימת ללא סיבה למזעור הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי. יש להתאים ולשלב תכנון וביצוע המבנה למדרון הקרקע הקיים. 4. היזם יימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים. 5. ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. מערכות/מתקני ביוב יהיו תת-קרקעיות אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר. קו הביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו ביוב. מוביל למט"ש, כאמור קו הביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי קולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים. 6. יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניה או לגינון באתר, במקרה ונוצר עודפים יש לפנותם באופן מיידי לאתרים מתאימים עפ"י הוראות הרשות המקומית. אין להשאיר שטחים חפורים ו/או ערומות אדמה או פסולת באתר. 7. שילוט והכוונה: יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה. תכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך. 8. משטחי אחסון ללא קירוי: יש לציין מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית עפ"י דרישת הועדה המקומית. 9. פיתוח השטח: יש לציין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצוע המבנים.





6.4 הוראות פיתוח	6.4
10. גדרות בחזית מגרשים לדרכים ציבוריות יהיו גדרות ממתכת עם פרופילים מלבניים. גדרות בגליון חם בטבילה ללא צביעה . מעקה פלדה מעל גדר בטון בגובה עד 50 ס"מ. קטעי הגדר יהיו אופקיים . לכל אורך הגדר תהיה ערוגת צמחיה ברוחב מינימלי של 80 ס"מ. הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים לרבות בשטחים מדרוניים מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים (קיר כובד, מסלעות, טרסות וקיר ניקיון וכוד'). -קירות מבטון יצופו באבן לקט מקומית. -בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח כוללת פריסת קירות וגבהים הקשורים למערכת פיתוח גובלות , גובה ראש קיר יהיה 20 ס"מ מעל אדמה גננית לשמירת מי נגר ומניעת סחף. -מעקות בטיחות ימוקמו על הגדר גובה עד 1.20 מ'. המעקות יהיו מרשת מרותכות , מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.	
6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.5
קבלת היתרי בניה למבנה מסחרי , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה מסחרי לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.	
6.6 פסולת בניין	6.6
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה: הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
6.7 פיקוד העורף	6.7
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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
6.8 שרותי כבאות	6.8
קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
א. יש לצרף לבקשה תכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים. ב. על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראות הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש. ג. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מסחר משולב בתעסוקה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ד. תנאי למתן היתר בניה חוות דעת מקצועית, בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון-יוני 2009 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת המלצות חו"ד יוטמעו בבקשה להיתר הבניה. ה.תנאי למתן היתר בניה לקומה מסחרית הגשת תכנית בינוי וחניה.	



6.10

תשתיות

- 1.מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור חרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2.ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.ביוב : תנאי להוצאת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 4.נגר עילי : יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתכנית גדולה ג/15421 וכפופה לשלבויות בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.