

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0950295

ביענה הגדלת אחוזי בניה והוספת שימוש למסחר בבכ/מק 17/21/15421

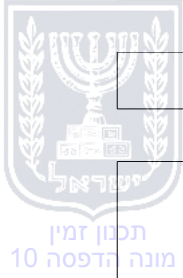
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בתחום התכניות המאושרות ג/15421 ו בבכ/מק/15421/5/14 בשכונה הדרום מערבית ביישוב בענה.
התכנית מציעה הגדלת שטחי הבניה העיקריים, הגדלת מספר יחידות הדיור, הגדלת גובה הבניה, ותוספת חזית מסחרית.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ביענה הגדלת אחוזי בניה והוספת שימוש למסחר בבכ/מק 17/21/15421
-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית 260-0950295

1.2 שטח התכנית 1.127 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 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (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 בקעת בית הכרם
 קואורדינאטה X 226570
 קואורדינאטה Y 759371

1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה בדרום מערב בענה

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 שכונה חדשה בדרום מערב בענה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18975	מוסדר	חלק		46-47
18977	מוסדר	חלק		19-21, 97

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	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

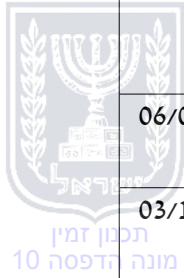


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15421 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/15421.	6640	7278	06/08/2013
בבכ/מק/15421 / 5 / 14	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בבכ/מק/15421 / 5 / 14.	7368	364	03/11/2016

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחים של ג/15421 מלבד השינויים המוצעים בה.



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				עסאם דלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עסאם דלה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	21/10/2021	עסאם דלה	17: 28 01/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/01/2021	דלה עסאם	10: 32 01/11/2021		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



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	אברהמים קאסם			ביענה	(1)		04-9584345	04-9584345	ibrahim250860@gmail.com
	פרטי	חסן קאסם			ביענה	(1)		04-9584345	04-9584345	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ביענה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהמים קאסם			ביענה	(1)		04-9584345	04-9584345	ibrahim250860@gmail.com
פרטי	חסן קאסם			ביענה	(1)				

(1) כתובת: ביענה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהמים קאסם			ביענה	(1)		04-9584345	04-9584345	ibrahim250860@gmail.com
בעלים		חוסין קאסם			ביענה	(1)				
בעלים		חסן קאסם			ביענה	(1)				
בעלים		חסרמי קאסם			ביענה	(1)				

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחסן קאסם			ביענה	(1)				
בעלים		סעיד קאסם			ביענה	(1)				

(1) כתובת : ביענה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת : כפר יאסיף.



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

תוספת זכויות בניה וחזית מסחרית במגרש המיועד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה ב 20% לפי סעיף 62א(א)16(א)1

הגדלת כמות יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8

הוספת שימוש למסחר של 25% מזכויות הבניה לפי סעיף 62א(א)11

שינוי גובה בניין ומספר קומות לפי סעיף 62א(א)4



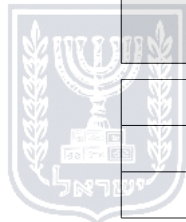
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1181
דרך מאושרת	1551

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	225	19.97
מגורים ב'	902	80.04
סה"כ	1,127	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	223.47	19.82
מגורים ב'	903.96	80.18
סה"כ	1,127.43	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים . ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
א	מסחר - באזור זה תותר הקמת גשר/רמפה בקו אפס ללא נסיגה, שתחבר את הדרך עם המבנה. - בחזית המסחרית יותר שימוש מסחרי כגון חנויות, קיוסקים, משרדים, מרפאות וכל שימוש שלא מזהם לא מרעיש ולא פוגע בסביבה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מפל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים ב'	1181	902	400	128	146	146	42	8 (1)	18		6	3	3	3
															3 (2)

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 +0.00- הנו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לדונם.

(2) או לפי תשריט.

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

- א. במפגש דרכים וצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 80 ס"מ, על מנת לשמור על ראות תקינה.
- ב. לא תותר הקמת מתקני הסקה, מבני שירות, צוברי גז, מכלי דלק, וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.
- ג. תנאי למתן היתר הכנת תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים או יצוקים, גובה שולי המגרש ביחס למגרשים גובלים קירות תומכים מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר וכיוון שיפוע הניקוז.
- בתכנית יסומנו קווי ביוב, שעוני מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת ומיקום פח אשפה.
- ד. מתקנים משולבים בבניין : דודים יותקנו בחלל הגג, במקרה של גג שטוח יותקנו מאחורי מסתור שיבנה על הגג למטרה זו. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי משולב עם שיפוע הגג, תותר התקנת צלחת.
- ה. קירות וגדרות בגבולות המגרשים יהיו מאבן לקט מקומית, כל חומר אחר יידרש אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ו. חומר הגמר בחזיתות הפונים לדרכים ייבנו בשילוב אבן 75% לפחות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התקפות ביום הגשת הבקשה להיתר בניה

6.3**הפקעות ו/או רישום**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4**חשמל**

- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני 3.20 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני 2.0 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
- בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ'
- בשטח פתוח מהתיל הקיצוני - מציר הקו 8.50 מ'
- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
- בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'
- בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
- מהתיל הקיצוני - מציר הקו 20.00 מ'
- ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו מהתיל הקיצוני - מציר הקו 35.00 מ'

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום וברשות משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

אשפה : 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

6.6

ניהול מי נגר

א. תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש.
ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת ריצוף שטחים אטומים וכד'. ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס המועצה המקומית לפתרון הנגר ע"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) התש"ל 1970

6.7

שמירה על עצים בוגרים

א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהם או סוכניהם ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בנה למבנה ציבור תתקבל לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.9

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10

תשתיות

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, אישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית.

6.11

חומרי חפירה ומילוי

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה(היתר עם תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט

6.11

חומרי חפירה ומילוי

להלן :

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

6.12

מקלטים

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק התכנון והבניה

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית