

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 260-0285577**

**איחוד וחלוקה ללא הסכמה-בענה בבכ/מק/1357/20/33**

**צפון**

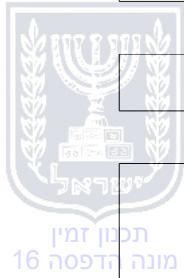
**מחוז**

**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 איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי תוואי דרך במטרה להכשיר בניה קיימת. חלקות 41,44-47 גוש 18972 ביישוב בענה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-בענה בבכ/מק/33/20/1357

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

260-0285577

מספר התכנית

1.431 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

בקעת בית הכרם

**קואורדינאטה X**

225906

**קואורדינאטה Y**

759773

כפר ביענה

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ביענה - חלק מתחום הרשות: ביענה

**נפה**

עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב  | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| ביענה |      |          |       |

**שכונה**

אשאני

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18972    | מוסדר   | חלק           |                     | 41, 44-47         |

**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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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/ 1357           | שינוי   | תתכנית זו משנה את תכנית מס' ג'/3957 ומיעדת חלק מהשטח המאושר במסגרת ג'/3957 כשטח למבני ציבור. הכל עפ"י המפורט בתכנית. | 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**

| 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                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 21                | 01/10/2020  | יוסף דאוד   | 08: 23 09/10/2020 | חוות דעת          | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 1                 | 01/10/2020  | יוסף דאוד   | 08: 25 09/10/2020 | טבלת הקצאה ואיזון | לא                  |
| חלוקה לתאי שטח      | מחייב | 1: 500   | 1                 | 23/08/2020  | מוניר עיסא  | 12: 01 09/10/2020 |                   | לא                  |
| תנועה               | מחייב | 1: 250   | 1                 | 25/08/2020  | איהאב פאהום | 12: 09 09/10/2020 |                   | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 500   |                   | 12/08/2021  | אסעד אסדי   | 10: 23 12/08/2021 |                   | 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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה מקומית<br>בענה | ביענה | (1)  |     | 04-9885445 | 04-9989591 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 מיקוד 20188.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה מקומית<br>בענה | ביענה | (1)  |     | 04-9885445 | 04-9989591 |       |

(1) כתובת: ת.ד. 1 מיקוד 20188.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

| מקצוע/<br>תואר           | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב           | רחוב                | בית | טלפון     | פקס | דוא"ל                           |
|--------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------------------------------------|----------------|---------------------|-----|-----------|-----|---------------------------------|
|                          | עורך ראשי | אסעד אסדי |               | א. אסדי<br>עבודות<br>הנדסיות<br>וקבלניו | דיר אל-<br>אסד | דייר אל-<br>אסד ד"א |     | 049881584 |     | A0522475539<br>@gmail.com       |
| שמאי<br>מקרקעין<br>מוסמך | שמאי      | יוסף דאוד | 4105325       |                                         | עכו            | (1)                 |     |           |     | josef_daoud<br>@hotmail.co<br>m |

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|-----------------|------|-----|------------|-----|--------------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | מונר עיסא   | 1446          |          | מגיד אל<br>כרום | (2)  |     |            |     | moneerisa@g<br>mail.com  |
|                | יועץ תחבורה | איהאב פאהום | 38775         |          | חיפה            | (3)  |     | 04-8513050 |     | fahoum@kfa<br>houm.co.il |

(1) כתובת : ת.ד : 505.

(2) כתובת : ת.ד : 721.

(3) כתובת : ת.ד : 33717.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח      | הגדרת מונח                  |
|-----------|-----------------------------|
| מגורים ב' | לפי מגורים א' מתכנית ג/1357 |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשיכ"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 במטרה להכשיר בנייה קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. החלפת שטחים בין דרך למגורים.

2. שינוי קווי בניין.



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

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ב'  | 3, 2    |
| דרך מאושרת | 5, 4    |
| דרך מוצעת  | 6       |

| סימון בתשריט       | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------------|-----------|----------------|
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ב' | 3              |

**3.2 טבלת שטחים**

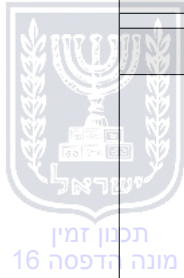
| מצב מאושר  |       |        |
|------------|-------|--------|
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת | 956   | 66.81  |
| מגורים א   | 475   | 33.19  |
| סה"כ       | 1,431 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 538.58    | 37.69        |
| דרך מוצעת  | 459.91    | 32.19        |
| מגורים ב'  | 430.34    | 30.12        |
| סה"כ       | 1,428.83  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |
|              | א- בתי מגורים.<br>ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.<br>ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.<br>ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.<br>ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.<br>ו- חנויות מזון וקיוסקים.<br>ז- מספרות ומכוני יופי. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |
|              | ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות ומדרכות, גינון וחניה.<br>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.                                                                                                                                                   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>א</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |
|              | ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות ומדרכות, גינון וחניה.<br>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.                                                                                                                                                   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

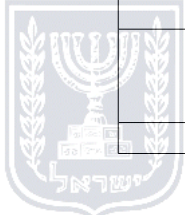
| קדמי | קו בנין<br>(מטר) |             |            | מספר קומות | תכסית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | יעוד      |                 |
|------|------------------|-------------|------------|------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------|-----------------|
|      | אחורי            | צידי- שמאלי | צידי- ימני |            |                      | מעל הכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                    |           | גודל מגרש מזערי |
|      |                  |             |            |            |                      |                      | שרות              | עיקרי              |           |                 |
| (3)  | (3)              | (3)         | (3)        | (2)        | 36                   | 40 (1)               | 144               | 400                | 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) אחוזי השירות נוספו בהתאם להחלטת המליאה בישיבה מס' 05/06 מיום 06.09.2006 לפי סעיף 13 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992..
- (2) 4 קומות ללא עמודים או 3 קומות מעל עמודים.
- (3) לפי תשריט או לפי קונטור המבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות-תשל"ח.

לפי הגדרת "השטח הבנוי" במפת הגוש.

לא יינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאים: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות -תשלח סעיף 29א'.

**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**

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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

## 6.3

## חשמל

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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

## פסולת בניין

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 6.5

## 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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 6.6

## שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 6.7

## תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

| 6.7 | תשתיות                                                                                                                                                                                   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p> |



| 7.  | ביצוע התכנית |
|-----|--------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע   |

|     |                |
|-----|----------------|
| 7.2 | מימוש התכנית   |
|     | מייד עם אישורה |

