

2 - 3449

החלק חצו
הפסקה

החלק חצו

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - בקעת בית הכרם
בסמכות הועדה המחוזית
תכנית מס' ג/ 10764

31.1.00

24.8.99

=====

13

1. תחום שיפוט : מועצה מקומית בענה, מיקוד 20189.
טל: 04-4776899, פקס: 04-2964899.

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10764 ותחול על שטח המותהם בקו כחול
עבה בתשריט המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. מסמכי התכנית : - הוראות התכנית (תקנון) - 9 - דפים.
- תכנית סביבה
- תכנית מצב קיים/ מוצע
- חתך עיקרוני א - א.
- טבלת חלוקת מגרשים.
בקנ"מ. 1:1000, 1:5000.
בקנ"מ. 1:1000.
בקנ"מ. 1:250.

4. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 5640, ג/ 6764,
ג/ 7262 (בתוקף).

בעת אישור תכנית זו תהיה ההוראותיה ~~עדיפות על כל תכנית אחרת~~
החלה על השטח.

הודעה על הפסקת ייחוס מס.
מורסמה נילנאט / ייחוס מס.
מיום _____

5. יוזמי התכנית : - מר"מ. בענה.
- מר סאלח חסין דבאח, ת.ג. 2003458 דיר אל-אסד.
- מר אחמד סאלח דבאח, ת.ג. 5372761 דיר אל-אסד.
ת.ד. 1148, מיקוד 20188.
טל : 04-9880565.

6. עורך התכנית : אברהים דוירי - אדריכל ר.מ. 38095.
ת.ד. 10737, נגידת 16410.
טל: 06-6576387, פקס : 6461896.

7. בעלות : פרטי, (מ.מ. י). מועצה מקומית בענה.

8. גרסה מס' : 18974 / 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 51 (חלק).
18975 / 52, 69 (חלק).

משרד הפנים
לשכת ההכנה - 22
24-8-1999
תיק מס' _____

משרד הפנים
הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום לזהבקי את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

שטח התכנית: 17.805 דונם.
מס' יח' 90.

10. תאור המקום : השטח נמצא צפון מזרח לשוב בענה ג.צ. 176400/259730 בחלקו הגדול הינו שטח מוכרז חקלאי.
- השטח בחלקו חלק מתכנית ג/ 5640, 7362 שבתוקף.
ומהווה רצף לתכנית הנ"ל
- טופוגרפיה : השטח הינו מדרני נע בין 8 - 40 % שיפוע.
- השטח ללא פוטנציאל חקלאי.

11. מטרת התכנית : - שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ואזור בניה רוויה.
- הקצאת שטח ציבורי פתוח.
- הקצאת שטח פרטי פתוח.
- אחד מחלוקת מגרשים עפ"י סעיף 121 לחוק התכנון והבניה.
- התווית דרכים.
- ביטול דרכים ושבילים להולכי רגל.

12. רשימת התכליות : להל"ן התכליות המותרות :

12/1. בתי מגורים א'.

12/2. מועדונים חברתיים פרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, חניה לרכב והקלא, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, הנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

12/3. אזור בניה רוויה.

באזור בניה רוויה תותר בנית מבנה מגורים טוריים, 16 יח"ד.
שטח מקסימלי לדירה 160 מ"ר למעט שטחי שירות.
- תותר באזור זה הקמת, מספרות, מכוני יופי חניה מקורה ואזור משחקים.

12/4. שטח ציבורי פתוח : בשטח זה מותר הדבר להל"ן:
(א) ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
(ב) מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
(ג) מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
(ד) מקלטים ציבוריים.
(ה) משטחים לחניה ציבורית.
(ו) טרנספורטורים לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית, (ביוב, מים, חשמל, טלפון).
(ז) שבילים / מסלולים להולכי רגל.

12/5. שטח פרטי פתוח :

- (א) גנים ונטיעות, מגרשי ספורט.
- (ב) שבילים / מסלולי הליכה פרטיים.

13. דרכים :

13/1 דרך להולכי רגל :

- שטח דרך זו ירשם ע"ש המועצה המקומית תוך תקופה אשר לא תעלה על שלוש שנים לאחר אישור התכנית.

- דרך זו תשמש להולכי רגל בלבד.

- קו בניה בדרך להולכי רגל יהיה 3 מטר.

- לא יבנה בנין כלשהו בתחום דרך זו למעט ריצוף ותמרורים ונטיעת עצי רחוב והתקנת ריהוט רחוב ומערכות תשתית הכל עפ"י אישור הועדה המקומית.

13/2 דרך גישה / דרך מוצעת :

שטח דרך זו ירשם ע"ש המועצה המקומית תוך תקופה אשר לא תעלה על שלוש שנים לאחר אישור התכנית.

- דרך זו תשמש לתנועה מטרית ולהולכי רגל במערכות ובמעברי חציה.

- קו בניה בדרך זו יהיה לפי התשריט.

- לא יבנה בנין כלשהו בתחום דרך זו למעט ריצוף ותמרורים ונטיעת עצי רחוב והתקנת ריהוט רחוב ומערכות תשתית הכל עפ"י אישור הועדה המקומית.

14. חלוקת משנה :

14/1. תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן לא עולה על 5 דונם ללא צורך בהגשת תכנית בנין עיר מפורטת ע"י בעלי הקרקע.

בחלקות אלה לא יצא היתר ללא תשריט חלוקה מאושרת ע"י הועדה המקומית.

14/2. חלוקת המשנה תהיה בהסכמת בעלי הקרקע או לחילופין תלווה בטלבת איזון ללא הסכמת הבעלים עפ"י סכע"י 121 לחוק התכנון והבניה.

15. טבלת שטחים במ"ר ובאחוזים :

יעד השטח		מצב קיים		מוצע	
		השטח במ"ר	באחוזים	השטח במ"ר	באחוזים
אזור מגורים א.		3200	18.0	9552	53.6
אזור חקלאי.		9240	51.9	---	---
אזור בניה רוויה.		---	---	1128	6.3
שטח ציבורי פתוח.		382	2.1	1425	8.0
שטח פרטי פתוח.		---	---	195	1.1
דרך / מאושרת קיימת.		3915	22.0	3645	20.5
דרך גישה.		---	---	160	0.9
דרך מוצעת.		---	---	370	2.1
דרך להולכי רגל.		1068	6.0	1330	7.5
סה"כ.		17805	% 100	17805	% 100

15/1. ציונים בתשריט :

קו מקוטע באדום.	גבול תחום שיפוט.
קו כחול עווה.	גבול תכנית.
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת.
שטח צבוע בירוק.	שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק ולבן.	שטח חקלאי (מצב מאושר).
שטח צבוע בחום..	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע באדום.	דרך מוצעת או הרחבת דרך.
שטח צבוע באדום וירוק לסרוגין.	דרך גישה.
שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה.	שטח פרטי פתוח.
קו ועגול בירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה.
קו ועגול בשחור.	גבול ומספר מגרש מוצע.
קו שחור ועליו משולשים בשחור.	גבול גוש.
מספרים בעגול המסומן על דרך (רוזיטה) :	
מספר עליון.	מספר דרך.
מספר תחתון.	רוחב דרך.
מספר צדדי.	קו בנק.
שטח צבוע בכתום..	שטח למגורים א'
שטח צבוע בצהוב.	אזור בניה רוויה.
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.	שטח למבני ציבורי.
אזור מותחם בצהוב/קו צהוב.	מבנה להריסה/חלק ממבנה להריסה.
אזור עם קווים אלכסוניים בצבע אדום.	דרך לביטול.
קו ירוק מקוטע.	גבול חלקה לביטול.

17. ביוב :

לא תותר בניה בשטח תכנית זו אלא לאחר שיוגש פתרון לסילוק השפכים לפי דרישת
משרד הבריאות ויחזברו מבנים לרשת הביוב העירונית הקיימת לטביעת רצון
משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

18. חניה :

לא תותר הקמת בנין בשטח תכנית זו אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתוך המגרש
ובהתאם לתקנות החניה, התקנת מקומות חניה לשנת תשמ"ג 1983 ועדכניהם.

19. אספקת מים :

אספקת המים לשטח תכנית זו תהיה מרשת אספקת המים של מקורות ולפי הוראותיה.

20. הגבלות בנייה :

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך
אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או
הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים.	1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו.	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עפ' שדות עד 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו (עפ' שדות עד 500 מטר).	21.0 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש
לפנות להברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה
מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום
וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21. אשפה :

פנוי האשפה משטח תכנית זו יהיה בתאום עם המועצה המקומית ולפי הוראותיה כמו כן כלי אצירה לאשפה מכל הסוגים ימוקמו בשטח או בחצר סגור ויהיו מוסתרים מדרכים וממעברים ציבוריים ויסומנו בגוף תכנית הבקשה להיתר בניה .

22. תאורה :

יותקנו בתחום תכנית זו מערכת תאורה בהתאם להוראות משרד התחבורה .

23. ניקוז :

היזם ידאג לניקוז הקרקע וגגות המבנים ויתן פתרון ניקוז במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה . הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע חדרושה למעברי מי גשמים או מי שופכים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או בצוע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול בכפוף לחוק התכנון והבניה ולשביעות רצון משרד הבריאות .

24. תקשורת :

מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות תב"ת בזק .

25. הפקעות לצורכי ציבור :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 , 189 , לחוק התכנון תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית .

26. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק .

27. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים :

27/1 מבנים שאינם שומרים על מרווחים כחוק יאושרו בקו הבנין הקיים ובלבד שאינם תורגים לתחום דרך .

27/2 מבנים וחלקי מבנים החורגים לתחום דרך יסומנו בצבע צהוב להריסה .

28. עיצוב ארכיטקטוני :

28.1 חזות :

בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות יוסתרו ע"י גדרות וצמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם. בתכנית המגרש שתוגש בגוף הבקשה להיתר בניה בק.מ 1:250 על רקע תכנית מדדה מעדכנת, יסומנו שטחי גינות וחניה, מיקום מיכלי אטפה, דרכים מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור, לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

28.2 חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן מסוטת, אבן נסרה, קרמיקה גרנוליט שיש או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכל בקירות המבנים.

28.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתרון ארכיטקטוני המוניע ממתקני גג להפוך למפגע חזותי. חומר הכיסוי יהיה לוחות פח סכורית עם בידוד פוליאוריטן, קירות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באספסט, או בד.

28.4 על היזם העמדת נותקני אצירה/ אשפה המתקנים יכללו מיכליט נפרדים לסוגי הפסולת השונים, כמובן כלי פסולת אטומים לאסוף חומרים מזוהמים ומצוקים אשר יועברו מהמקום למקומות מאושרים ע"י מ"מ. בענה.

28.5 עיצוב : גדרות , עצי רחוב , תאורה.

28.6 גדרות : יבנו מבטון מצופה באבן טבעית.

28.7 עצי רחוב : נטיעת עצי רחוב תהיה עפ"י תכנון שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

28.8 תאורה : תותקן מערכת תאורת רחוב מתאימה ומאושרת ע"י מהנדס המועצה.

29. עתיקות : התכנית הנ"ל כפופה לחוק העתיקות.

חתימות :

בעל הקרקע :

סאלח חסין דבאח .

חיייר ב. אבראהים

ארכיטיקט וביתי ערים - אדריכל נח

ר.מ. 38095 קבלן מין רשום 14291

05-6576387

עורך התכנית :

אברהם דוידי - אדריכל .

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית הכרם.

תאריך : 18.03.1998

עדכון : יוני 1998.

עדכון : אפריל 1999.

עדכון : 8.05.1999

ל מ ת ן ת ו ק ף

המועצה המקומית - בענה .

י"ז ע"ה התנוחות (היוניות) לחכמים. בהנאי שני ההנהגות מ"ה

התקנתו הנה לשם תועלת ציבורית וזאת בהיותו
המכונה "המכונה" וזאת על ידי התקנתו
המכונה "המכונה" וזאת על ידי התקנתו
המכונה "המכונה" וזאת על ידי התקנתו
המכונה "המכונה" וזאת על ידי התקנתו

10599

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

ל.ג.ב.ק.ד.ה