

2-4293

כסות לתקן 4

מחוז הצפון

18.10.2001



מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : מ"מ בענה, דיר אל אסד.

שם ישוב : בענה, דיר אל אסד.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג' / 11616, המהווה שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א'.

1.2 מקום התוכנית : השטח היינו מזרחית לשוב בענה ודיר אל אסד.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 259800	צפון : 176375
מספר גוש :	חלקי חלקות	
.18812	8	
.18813	35, 36, 37, 39, 107, 108, 110 חלק	
.18974	8, 9, 10, 11	

1.3 שטח התכנית : כ' 8.280 דונם.

1.4 בעלי עניין :

משרד הפנים מהוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה השנ"ה 1965  
 אישור חכמית מס' 1616/04  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 21.11.01 לאשר את החכמית

בעל הקרקע : מוסא ראדי אסדי

ת"ד, 10483 אזור התעשייה מפרץ חיפה  
 טל : 04/9986754, פקס : 04/8411089

- מ"מ בענה 20189. ת"ד . 513.

טל : 04/9888521, פקס : 04/9986774.

- מ"מ דיר אל אסד, 20188, ת"ד 1.

טל : 04/9886655, פקס : 04/9989591.

- ואחרים.

הדעה של אישור חכמית מס' 1616/04  
 מועדון מעקב הנכונות  
 מיום 21.11.01

יוזם התוכנית : מוסא ראדי אסדי

ת"ד, 10483 אזור התעשייה מפרץ חיפה.

טל : 04/9986754, פקס : 04/8411089

מגיש התוכנית : אדריכל דויירי אברהים .

עורך התוכנית : אדריכל אברהים דויירי .  
 רשיון מס' 3895.  
 ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .  
 טל: 06-6576387 , פקס: 6461896 .

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 31 - מהווה שינוי לת"מ 31, יעוד הקרקע לפי יעוד תשריט קרקע : נוף כפרי פתוח.

ת.מ.מ. 2 - מהווה שינוי לת.מ.מ. 2 יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע : חקלאי.

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכניות מס' ג/998, ג/5640, ג/10764, ג/6778.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 10- עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 , מצב מאושר / מוצע - מסמך מחייב.
- ג. תכנית סביבה בקנ"מ. 1:10000 .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.11.1999	הכנה
07.11.2000	עדכון 1.
12.01.2001	עדכון 2.

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט :

גבול תחום שיפוט.	קו ונקודה עבה באדום.
גבול התכנית.	קו כחול עבה.
גבול תכנית קיימת .	קו כחול עבה מרוסק.
דרך מוצעת או הרחבת דרך.	שטח צבוע באדום.
מספר דרך .	מספר שחור ברבוע העליון של העיגול בדרך.
מרווחים קדמיים מינימליים .	מספר שחור ברבועים הצדדיים של העיגול בדרך.
רוחב הדרך .	מספר שחור ברבוע התחתון של העיגול בדרך.
אזור מגורים 'א' .	שטח צבע כתום.
אזור חקלאי .	שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים על רקע התשריט.
אזור מגורים דליל.	שטח צבוע כתום וירוק באלכסון.
גבול גוש רשום.	קו שחור עם שפיצים למעלה ולמטה.
גבול ומספר חלקה רשומה .	קו ומספר בצבע ירוק.
גבול ומספר מגרש .	קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור.
גבול חלקה רשומה לביטול.	קו ירוק מרוסק.
מבנה להריסה.	שטח צבוע בצהוב.
דרך קיימת.	שטח צבוע חום.
דרך להולכי רגל.	שטח צבוע בירוק וירוק כהה לסירוגין.

## 1.10 טבלת שטחים :

שימושי קרקע	מצב השטח במ"ר	מאוסר באחוזים	מצב השטח במ"ר	מוצע באחוזים
אזור מגורים - א-.	15.0	0.20%	2977.0	35.90%
אזור חקלאי .	7318.0	88.40%	-----	-----
אזור מגורים דליל.	575.0	6.90%	-----	-----
דרך מוצעת/או הרחבת דרך.	----	-----	4718.0	57.0%
דרך קיימת.	320.0	3.80%	320.0	3.80%
דרך להולכי רגל .	52.0	0.70%	.265.0	3.20%
סה"כ .	8280.0	100 %	8280.0	100 %

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

### 2.1. מטרות התכנית :

- שינוי והרחבה לתוכנית מפורטת מס' ג/ 5640 מאושרת.
- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א.
- התווית דרכים , ודרכים להולכי רגל.
- חלוקת מגרשים.
- שינוי יעוד מאזור מגורים לדרך , ולדרך להולכי רגל.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : צפיפות , מרווחי בניה , גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- הנחיות סביבתיות.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר.	יעוד הקרקע
21	2977	מגורים א.

## פרק 3 - הוראות התוכנית .

## 3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

## 3.1.1. אזור מגורים א :

מגורים א, מועדונים חברתיים פרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

## 3.1.2. דרך :

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

## 3.1.3. דרך להולכי רגל :

ישמש להולכי רגל ולרכב חירום, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2. לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשכ"ב 1992.

שם האזור שימור עקרים	גודל מגרש מינימ' במ"ר	קווי בנין / המרחק במטר			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי	צפיפות נטו מס' יח"ד למגר'	מס' יח"ד לדונם	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפל' כנסה A	מתח מפל' כנסה B	שמוש עקרי	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ *-%				מס' קומ'
מגורי - א -	400	3.0	3.0	3.0	100 %	44 %	124 %	20 %	42 %	144 %	3 קו' מעל קו' עמו'	12.5 ללא גובה מדרגו' ו/או מעלית	3	6

\*- סה"כ אחוזי בניה מותרים היינו ע"פ תכנית מס' ג / 6778 מאושרת.

3.3 הוראות נוספות :א.- הוראות והנחיות נוספות :א/1. הוראות עיצוב אדריכלי:

לא תותר הקמת חצרות משק, מתקני אשפה, מתקני הסקה, צברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרך מס' 2.

השטחים הפתוחים הפונים לדרך מס' 2 ישמשו לגינון.

עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים, צורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.

תותר הקמת פרגולות בטון, מתכת או עץ בחזית המבנים וע"ג גגון המבנים כחלק מהפתרון העיצובי של המבנה פרגולות אלו לא יכנסו בשטחי המבנה.

חזית מרתפי חניה הפונה לדרך מס' 2 תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה.

חומר בניה : חזיתות המבנים יבנו ויצופו מחומרי בניה קשוחים.

א/ב הנחיות סביבתיות :

עודפי עפר ובסולת בניה יפוגו על ידי היוזם לאתרים מאושרים בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

שילוט בשטח התכנית יהיה עפ"י הנחיות אדריכל נוף ובאשור הועדה המקומית.

א/ג גדרות : גדר מפרידה בין דרך/ דרך להוכלי רגל לבין מגרשים תבנה מבטון ציפוי אבן לקט בגובה לא יעלה על 1.20 מ'. עם אפשרות התקנת עמודי ברזל עם רשת לא מחליד באישור הועדה המקומית.

ב - תשתיות :1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

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

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.	2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ' .
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ' .
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ' .
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 מ' .

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת 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 והסכמת מחברת החשמל.

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

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג - הוראות כלליות .

### 1. חלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף מס' 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

### 2. הפקעות :

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

### 3. פיצויים :

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף מס' 197 לחוק התו"ב מתחייב יוזם התכנית לפשוט את הועד המקומית בכל סכום שתחויב בו.

### 4. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 5. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.



## 6. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משיש חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

## 7. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

## 8. היטל השבחה :

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

## 9. חניה :

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד המוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת חניה כנדרש בתקנות.

## 10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 11. כיבוי אש :

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 שלבי ביצוע :

שלבי ביצוע יקבעו ע"י הועדה המקומית.

### 4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע :

מ"מ. דיר אל אסד

מ"מ. בענה.

מוסא ראדי אסדי

יזם התוכנית :

מגיש / עורך התוכנית :

מוסא ראדי אסדי  
דויירי ב אברהים  
ארכיטקט וכינוי ערים - אדריכלים  
Ibrahim B. Dweiry  
Arc. Town Planner Landscape Arch.  
דויירי, אברהים - אדריכל.



להפקדה

למתן תוקף