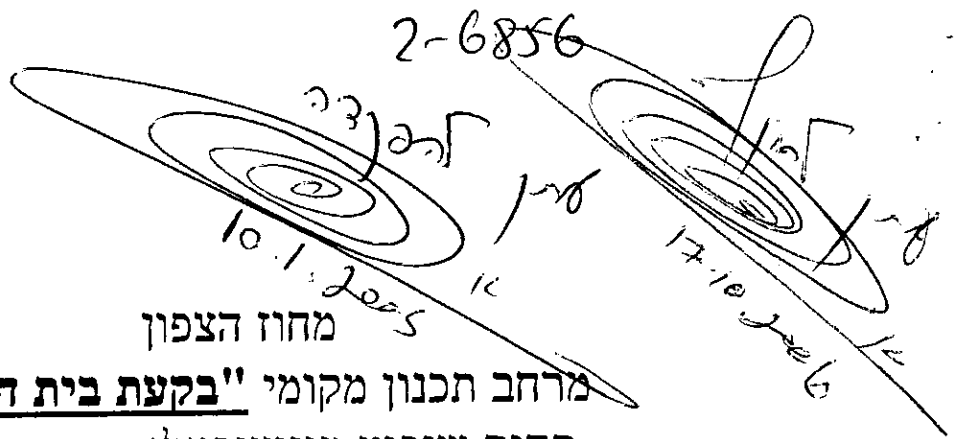


6/12/2005



**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי "בקעת בית הכרם"**  
**תחום שיפוט מוניציפאלי : מ.מ. בענה**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית** ג/15284

**1.1 שם התכנית:**

המהווה שינוי לתכנון תכנית מס" ג/6764 ולתשיט תכנית מס" ג/1357.  
 מטרה עיקרית: הגדלת זכויות בנייה והקטנת קווי בניין צדדי ואחורי ויעוד לחזית מסחרית בצמוד לדרך מס' 1 כמופיע בתשריט התכנית.

**1.2 מקום התוכנית:**

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקה
18969		7

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 15284**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 13.9.06 לאשר את התכנית  
 הרצל גדז' יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

**1.3 שטח התוכנית:** כ 433 מ"ר, שיטה גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

- בעלי קרקע** אבו זיד אברהים  
 כפר דיר אלאסד ת.ד 1099 - מיקוד 20188 טל:- 049588102
- זים התוכנית:** אבו זיד אברהים  
 כפר דיר אלאסד ת.ד 1099 - מיקוד 20188 טל:- 049588102
- מגיש התוכנית:-** אבו זיד אברהים  
 כפר דיר אלאסד ת.ד 1099 - מיקוד 20188 טל:- 049588102
- עורך התוכנית:** אסדי נאסר דיר אלאסד, מהנדס אזרחי, ר.מ. 103005, טל. 049588131  
 דיר אלאסד ת.ד 957 מיקוד 20188

הודעה על אישור תכנית מס' 15284  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597  
 מיום 20.11.06

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**הפקדת תכנית מס' 15284**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 29.6.05 להפקיד את התכנית  
 הרצל גדז' יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15284  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5495  
 מיום 16.2.06

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

תוכנית זו מהווה שינוי לתקנון תכנית המתאר המאושרת מס' ג' 6764 ולתשריט תכנית מס' ג' 1357 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
15-10-2003	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

**1.9 הסימונים בתשריט:**

- אזור מגורים א' ..... כתום.
- דרך קיימת או מאושרת ..... צבע חום.
- גבול תוכנית מאושרת ג' 1357 ..... קו כחול מרוסק.
- גבול גוש ..... קו שחור עבה ומשונן.
- גבול חלקה ..... קו ירוק דק.
- מספר מגרש ..... מס' בתוך עיגול תחום בירוק.
- מספר חלקה ..... מס' בצבע ירוק.
- מס' דרך ..... מס' ברבע עליון של העיגול (רוזיטה)
- קו בנין ..... מס' ספרות בריבועים הצדדים של העיגול.
- רוחב דרך ..... מס' ברבע התחתון של העיגול.
- גבול התוכנית ..... קו כחול עבה.
- קו בנין ..... קו אדום מרוסק
- חזית מסחרית ..... קו סגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מרצע		מצב קיים		יעוד
אחוז %	שטח במ"ר	אחוז %	שטח במ"ר	
100.00	433.00	100.00	433.00	מגורים א' וחזית מסחרית
100.00	433.00	100.00	433.00	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: מתן לגיטימציה לשתי יחידות דיור מעל קומה מסחרית בחזית המבנה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א – הגדלת זכויות בניה

ב – הקטנת קווי בנין כמפורט בתשריט

ג – יעוד לחזית מסחרית בצמוד לדרך מס' 1

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
2	630	מגורים
	185	מסחר בחזית

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושם:

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

### 3.2 רשימת התכליות:-

#### 3.2.1 מגורים א:

מותר לבנות

- בתי מגורים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חנייה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- חניות פרטיות ומשותפים.
- מספרות ומכוני יופי.
- חנות למכירת צמיגים

3.2.3 הפסעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' ויירשעו על שם המועצה המקומית בענה עפ"י סעיף 269 לחוק התכנון והבניה

3.3 זכויות הבניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מאזור	גודל מארש מינימלי	קווי בניה			אחוז בניה מקסימלי							מאזור		
		צדדי	קדמי	אחורי	מעל כניסה	מתחת כניסה	עקרי	שרות	לנסוי נרקע	סכ"ח	מס' קומות		במטרים	
		לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	188%	0%	173%	15%	47%	188%	4	18		
	433	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	188%	0%	173%	15%	47%	188%	4	18	2	
	מאורים עם מסחר בחזית													

\* בטמנות הועדה המקומית לאשר נידד אחוזי בנייה ממעל מפרס או מתחת מפרס תכניסה

### 3.4 הוראות נוספות:

#### א. תשתיות

##### 1. מים:

א. אספקת המים תהיה בתאום עם הרשות המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

##### 2. 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.

##### 3. ניקוז

תוכנית נקודתיות

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

##### 4. חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חב' החשמל.  
איסור בנייה מתחת ובקרבת חב' החשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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: 2.0 מ'.

רשת מתח גבוה: 5.0 מ'.

בקו מתח עליון 110 ק"ו: 8.0 מ'.

בקו מתח עליון 150 ק"ו: 10.0 מ'.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
ג. חיבור החשמל למבנה יהיה תת קרקעי.

## 5 פינוי 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. הנחיות אדריכליות

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהים וקיום ארוך, לשביעות רצון מהגדס הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה- "בקעת בית הכרם".

## ב - הוראות כלליות

### 1. תנאים לביצוע התוכנית:

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

### 2. הוראות הג"א:

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

### 3. היטל השבחה:

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

### 4. חנייה

על כל מבנה במסגרת תכנית זו, תחול חובה התקנת חנייה, בהתאם לתקנון התכנון והבניה בדבר מקומות חנייה שתהיינה תקפות ברגע מתן היתר הבניה.

### 5. כיבוי אש:

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

## **פרק 4 – מימוש התוכנית**

### 4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

אבולצוק אברהם



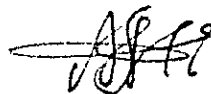
בעל הקרקע:

אבולצוק אברהם



יזם התוכנית:

אבולצוק אברהם



מגיש התוכנית:

אסתר זאסר  
מהנדס אזרחי  
ד.מ. 103005



עורך התוכנית: