

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית בענה

שם ישוב : בענה



משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה ח"א"ו 1965  
אישור תכנית מס' 16093  
הועדה המחוקקת לתכנון ובניה החליטה  
ביום 13.9.10 לאשר את התוכנית  
סמנכ"ל לתכנון יוסף ברוך  
יועץ המחוות

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' 16093/ג.  
- המהווה שינוי והרחבה לתכנית מס' ג/ 6721.

1.1 מקום התוכנית : - השטח היינו מזרחית דרך כניסה לישוב בענה .

נ.צ. מרכזי	מזרח : 758800	צפון : 226250
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18969		37,11
18976	31	23, 24, 26, 29, 30, 32, 33, 98..

1.2 שטח התכנית : 10.456 דונם

16093  
הודעה על אישור תכנית מס' 16093  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

1.3 בעלי עניין :

בעלי הקרקע : סאלח דבאח ובניו בע"מ , כפר בענה מיקוד 20189.  
ח.פ. 3 - 175250-51 , טל : 9974481-04 , פקס : 9880564-04

יוזם התוכנית : סאלח דבאח ובניו בע"מ , כפר בענה מיקוד 20189.  
ח.פ. 3 - 175250-51 , טל : 9974481-04 , פקס : 9880564-04

מגיש / עורך התוכנית : אדריכל דוירי אברהים  
רשיון מס' 38095.  
ת.ד. 10737 , נצרת 16410 טל : 6576387-04 , פקס : 6461896  
E-mail : [Dweiry@zahav.net.il](mailto:Dweiry@zahav.net.il)

א.ד.ו.  
מחוז הצפון  
מחוז אזורי מ.ה. 10345  
מורד מוסטן מ.ה. 1044  
22/9/2010

**1.4 יחס לתכניות אחרות :**

תמ"א 35 - מרקם עירוני.

ת.מ.מ. 49 / 2 : ישוב עירוני.

תכנית אב : התכנית תואמת את תכנית אב המאושרת על ידי הועדה המחוזית.  
תכנית מפורטת מקומית : התוכנית מהווה שינוי והרחבה לתכנית מס' ג/6721.  
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

**1.5 מסמכי התכנית :**

- א. תקנון בן 9- עמודים –
- ב. תשריט מצב מוצע / מצב קיים בקנ"מ 1:1250 מסמך מחייב
- ג. נספח תחבורה. מסמך מנחה.

**1.6 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
31.05.2005	הכנה
17.01.2007	עדכון - 1
06.03.2007	עדכון - 2
27.06.2007	עדכון - 3
04.08.2007	עדכון - 4
15.10.2007	עדכון - 5
22.10.2007	עדכון - 6
15.05.2008	עדכון - 7
10.02.2010	עדכון - 8
08.04.2010	עדכון - 9
27.09.2010 (למתן תוקף)	עדכון - 10

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

**1.8 באור סימני התשריט :**

- קו כחול עבה.
  - קו כחול מרוסק.
  - קו עם נקדה באדום.
  - מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).
  - א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
  - ב . מספר ברבע התחתון של העיגול.
  - ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
  - קו ומספר בתוך עיגול בירוק.
  - קו ועליו משולשים בשחור.
  - שטח צבוע בצהוב.
  - שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה.
  - שטח צבוע אפור מותחם בורוד.
  - שטח צבוע באפור מותחם באדום.
  - שטח צבוע ירוק.
  - שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.
  - שטח צבוע חום.
  - שטח עם פסים אדומים וירוקים לסירוגין.
  - שטח עם קווים אלכסוניים באדום.
  - שטח צבוע חום עם משפצות בשחור.
  - אות בלועזית בתוך מרובע.
- גבול התכנית .
  - גבול תכנית מאושרת.
  - גבול תחום שיפוט.
  - מספר דרך .
  - רוחב דרך .
  - מרווחים קדמיים מינימליים.
  - גבול ומספר חלקה רשומה .
  - גבול גוש .
  - מבנה להריסה.
  - אזור מסחר, עסקים וחניה.
  - שטח לאחסנה.
  - אזור תחנת תדלוק ושירותי דרך.
  - שטח ציבורי פתוח.
  - אזור חקלאי.
  - דרך קיימת או מאושרת.
  - דרך משולבת.
  - דרך לביטול.
  - אזור חניה קיימת.
  - שם מגרש.

1.9. טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מסחר, עסקים וחניה.		1,800	17.2	8,671	82.9
שצ"פ.		780	7.5	----	----
אזור חקלאי.		5,296	50.6	----	----
דרך קיימת או מאושרת.		1,295	12.4	648	6.2
דרך משולבת.		----	----	1,137	10.9
חניה קיימת.		1,285	12.3	----	----
סה"כ.		10,456	100%	10,456	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- פיתוח והרחבת אזור מסחר ועסקים מאושר וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ואזור שצ"פ וחניה, לאזור מסחר, עסקים וחניה, שינוי דרך קיימת לדרך משולבת והשלמתו לפי התשריט.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : - מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע וקיים במ"ר.
אזור מסחר, עסקים וחניה אזור A.	5,330
אזור מסחר, עסקים וחניה אזור B .	1,148

- שטחים הנ"ל נקבעו עפ"י תוכנית מודד מוסמך.

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. דרכים / דרך משולבת:**

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

**3.1.2. אזור מסחר, עסקים וחניה:**

- חנויות לכל סוג .
- מועדונים פרטיים וחברתיים , בתי קלנוע, בתי קפה ומסעדות, מזנונים, משרדים , אולמי חתונות , הדרכה מקצועית, אבזרי רכב, מכוני ספורט וסוגי מסחר אחרים שלא נזכרו לעיל בתנאי שלא יהוו זיהום רעש ו/או כל מטריד סביבתי.
- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי, נספח נוף ותחבורה.
- באזור זה תתוכנן גישה לאזור חניה .
- לא יותר לסחור בחומרים מסוכנים ו/או חומרי הדברה .

**3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :**

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

שם האזור שמושים עיקריים	גודל מגרש מינימ' במ"ר	מרווח בניה - במטרים			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי				גובה בניה מקסימאלי		
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס מעל כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטחים עיקריים	שטחי שדות	לכיסו קרקע תכסית	סה"כ	מס. קומ' במט'
A אזור מסחר עסקים וחניה מצפון דרך משולב' מס' 26	4500	5.0	3.0 או 0 לא פתחים בהסכמת השכן	3.0 או 0 לא פתחים בהסכמת השכן *.	140 %	----	110 %	30 %	50 %	140 %	4 קומ' מעל מפלס כניסה **
B אזור מסחר עסקים וחניה מדרום דרך משולב' מס' 26	3700	5.0	3.0 או בהסכמת השכן	3.0	40 %	----	30 %	10 %	40 %	40 %	1 קומ' מעל מפלס כניסה 0.00

\*- באזור A יותר הקמת רמפה ומדרגות ליציאת חירום בקומה א' (אולם שמחות) בגובה לא יעלה על 6.5 מ', ממפלס הכניסה  $\pm 0.00$  , וללא נסיגה מגבולות החלקות הצדדיים.

\*\* - באזור A מספר הקומות כולל קומות ביניים (גלריה) ללא קומת יציאת גג או חדר מדרגות.

- תותר הקמת ארובות ו/או אלמנט עיצובי אנכי (תאורה / פרסומות) בגובה מקסימאלי לא יעלה על 25.0 מטר ממפלס כניסה  $\pm 0.00$ .

**3.3 הוראות נוספות :**

**א.- הוראות והנחיות נוספות :**

**א/1. הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:**

- אזור המסחר המוצע יבנה מקירות מסך משולב עם אבן גיר קשה ו/או שיש, לרבות בחזיתות הפונים לדרכים.
- תכנון מיקום פחי אשפה, מכלי גז, פילרים, הדרגטים, שעון מים יהיו מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול לתנועה מטורית ו/או להלכי רגל.
- לא תותר הקמת מבני שרות, מתקני הסקה, ציבורי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.
- מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים וחניה.
- עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.
- חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.
- מכלי מים ומתקנים סולריים בגג יותקנו בצורה אופקית ולפי שביעת רצון הועדה המקומית.

**א/2. תנאים לקבלת היתר בניה :**

**א.** היתר בניה, מותנה בהגשת תוכנית בינוי לכל שטח התוכנית והיא תכלול :  
העמדת הבניינים, גובהיהם, מפלסי הכניסות והגישות, פיתוח החצרות, הגינון והניקוז, מעברי הולכי רגל, מסלולי נסיעה, מתקני תשתיות וצנרת במגרש. ההתקשרות למערכות עירוניות, הכול בהתאם לנספח הנופי כמפורט לסעיף ב' להלן תוכנית הבינוי תלווה בפרטי ביצוע : לגידור, שערים, קירות תומכים, מבני עזר, ארונות ראשיים לחשמל תקשורת וגז, מיקום אשפתונים ומבני עזר וחניות.

**ב.** היתר בניה, מותנה בהגשת תוכנית נוף ופיתוח של השטח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור היתרי הבניה. התוכנית תהיה בקנה מידה של 1:250 ותכלול את כל הקירות, הגדרות, השערים והמעקות. המסלעות, השבילים והרחובות המרוצפות, את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבה הקרקע הסופיים במגרש, את הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת ומסתורי הכביסה.

**ג.** תמ"א – 38 : היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחס עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

1. הגשת חוות דעת המבוססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על הבקשה להיתר בניה יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א – 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 באמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

תנאי להוצאת היתר בניה הינו ביצוע של בדיקה הנדסי בבניין קיים.

**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 המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**מי נגר :** מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי ההשחיה, החדרה והעשרת מי תהום.

### 3. ביוב :

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

### 4. מגבלות בניה מרשתות חשמל .

אסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים .  
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מטר.
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר.
בקו מתח גבוה עם 33 ק"ו	5.0 מטר.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו.
בקו מתח עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ – 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום 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 אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### ג - הוראות כלליות .

#### 1. חלוקה

1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת של איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

#### 2. הפקעות :

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

#### 3. היטל השבחה :

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

**4. מבנים להריסה :**

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים להריסה בחלקות מס' 26 ו-33.

**5. חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

**6. הוראות הג"א :**

לא יוצא היתר למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ס בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**7. כיבוי אש :**

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

**8. סידורים לנכים :**

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית.

### 4.1 שלבי ביצוע :

4.1.1 . על בעלי הקרקע ביצוע עבודות הפיתוח לפי תכנית פיתוח מפורטות בתחום המגרש כלהלן:

4.1.2 . ביצוע תשתיות לרבות קירות תומכים , קירות ניקיון, גדרות, דרכים, שטחי חניה, מדרכות, תמרורים, שילוט, ניקוז, נטיעות וכו' .

4.1.3 . הקמת גדר מביטון מזוין מצופה באבן גיר קשה בגבול הדרומי לחלקות מס' 29, 30 גובה 1.50 מטר לפחות.

4.1.4 . קירות תומכים : הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן טבעי לפי תכנית פיתוח ופריסת קירות שתאושר על ידי הועדה המקומית.

4.1.5 . גדרות רשת ומעקות בטיחות ימוקמו על הגדרות בגובה לא יפחת מ - 1.20 מ'. הגדרות יהיו גדרות רשת מרותכות , מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה .

4.1.6 . בסיום ביצוע הבניה בעל הקרקע יפנה באופן מיידי עודף חומר החפירה ו/או שאריות חומרי הבניה לאתר מאושר ועפ"י דרישות הרשות המקומית .

### 4.2 תקפות התוכנית :

תאני לאישור התוכנית הריסת בפועל את כל האלמנטים של המבנה המסחרי החורגים מחוץ לגבולות החלקה 26 או לחלופין הסדרת הנושא איחוד וחלוקה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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



פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע :

~~סאלח דבאח ובניו בע"מ  
ח.מ. מס' 511752501~~

סאלח דבאח ובניו בע"מ.

יוזם התוכנית :

~~סאלח דבאח ובניו בע"מ  
סאלח דבאח ובניו בע"מ~~

דוירי אברהם אבו אהים  
ארכיטקט ובניין ערים אדריכל עף  
Ibrahim B. Dweiry  
Arch. Town Planner Landscape Art  
טל 06-6576387 Tel 06-651896 פקס

דוירי אברהם - אדריכל.

מגיש / עורך התוכנית :



למתן תוקף

להפקדה