

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0582882

שינוי קווי בניין-ביענה

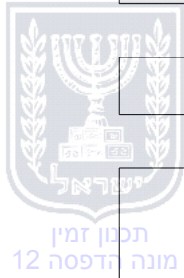
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת נקודתית שמטרתה שינוי קווי בניין המהווה שינוי לתקנון ג/6764 המאושר ולתשריט תכנית ג/3897 -מזרח בענה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין-ביענה
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	260-0582882
-------------	-------------

שטח התכנית	0.594 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	226462
קואורדינאטה Y	759158

1.5.2 תיאור מקום

מזרח בענה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביענה - חלק מתחום הרשות : ביענה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מזרח בענה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18966	מוסדר	חלק	36	6

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

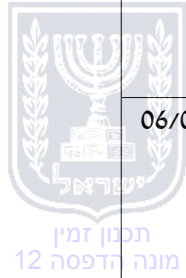
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 3897	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3897 ממשיכות לחול.	4030	4162	06/08/1992
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: 250	1		אסעד אסדי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/08/2018	אסעד אסדי	13/08/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	וופיק סואעד			ביענה	(1)				
	פרטי	תורכי סואעד			ביענה	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. : 381.

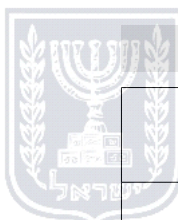
(2) כתובת : בענה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וופיק סואעד			ביענה	(1)				
פרטי	תורכי סואעד			ביענה	(2)				

(1) כתובת : ת.ד. : 381.

(2) כתובת : בענה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		וופיק סואעד			ביענה	(1)				
בעלים		תורכי סואעד			ביענה	(2)				

(1) כתובת : ת.ד. : 381.

(2) כתובת : בענה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל- אסד	(1)		04-9881584		A0522475539 @gmail.com
	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)				a0522475539 @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. : 902.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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'	בהתאם למגורים א' בתוכניות מאושרות

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט וקביעת תכנית

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

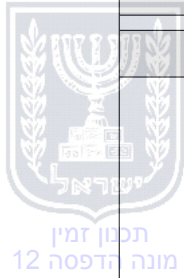
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	111.58	18.80
מגורים א'	482	81.20
סה"כ	593.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	111.58	18.81
מגורים ב'	481.51	81.19
סה"כ	593.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. בתי מגורים 2. מועדונים פרטיים וחברתיים 3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים 5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית 6. חנויות מזון וקיוסקים 7. מספרות ומכוני יופי
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה א- מותר להקים שני בתים עם קיר משותף. ב- על אף האמור בסעיף א דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר. ג-תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באזור מגורים .
ב	חניה א- לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה . ב-לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. ג- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים. ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, לרבות תת קרקעיות ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי			
		עיקרי	שרות						
מגורים ב'	400	144	40 (1)	65	מעל הכניסה הקובעת (2)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי (3)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי השירות נוספו בהתאם להחלטת המליאה בישיבה מס' 05/06 שהתקיימה ביום 06/09/2006. " במסגרת תקנה 13".

(2) 4 קומות ללא קומת עמודים או 3 מעל לקומת עמודים.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2**חניה**

א- לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשע"ו 2016 או תקנות החנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר.

ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.

ג- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית.

מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.

6.4**חשמל**

1. חשמל, תקשורת ותאורה:
 - כל תשתיות החשמל, מתח נמוך ומתח גבוה, יהיו תת קרקעיות.
 - תחנות השנאים יהיו במבנים מבניה קונבנציונלית ו/או טרומית מבטון.
 - מבני תחנות השנאים יבנו אך ורק בשצפ"ס או בשטחים למבני ציבור גדולים (בתי ספר וכד'), לא לא כחלק אינטגרלי של המבנה אלא כמבנה עצמאי.
 - על הבונה או מפתח הקרקע להקצות שטח קרקע, אם יידרש לכך, עבור מבנה שנאים.
 - עליו להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית בכל שעה לרכב של חברת החשמל אל התחנה.
 - בניית מבני תחנות השנאים יהיה כך שהחלק הצר יהיה בכיוון הכביש כאשר קו הבניין 5 מ', 3 מ' או 0 מ', לפי החלטת האדריכל ובתיאום עם משב"ש.
 - כבלי מתח גבוה ומתח נמוך יוטמנו באותה תעלה במרחקים לפי דרישת חברת החשמל וחוק החשמל.
 - תותר הנחת כבלי החשמל התת קרקעיים במדרכות, מתחת לדרכם וחניות, הכל באישור ותאום עם חב' חשמל והרשות המקומית.
 - ניתן למקם תחנה במעבר ציבורי שרוחבו כ- 10 מ'.
 - מרחק התחנה מקיר דירת מגורים לא יקטן מ- 5.0 מ'.
2. בניה בקירבת קווי חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

6.4

חשמל

- א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף , מהתיל הקיצוני 2.00 מ' , מציר הקו 2.25 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד , מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מציר הקו 1.75 מ'.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
בשטח בנוי , מהתיל הקיצוני 5.00 מ' , מציר הקו 6.50 מ'
בשטח פתוח , מציר הקו 8.50 מ'
- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי, בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מציר הקו 20.00 מ'.
- ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו , מציר הקו 35.00 מ'.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

3. תאורה :

כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.
מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים.

6.5

ביוב

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

6.6

ניקוז

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

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

6.8

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

6.9

פסולת בניין

סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.11

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.14

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור כדן ירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12