

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0804591

בענה- הרחבת מתחם מסחר ותעסוקה

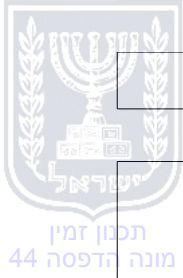
מחוז

צפון

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

תכנית ג/19610 המאושרת, קובעת שטח בייעוד מסחר ותעסוקה בכניסה ליישוב בענה. תכנית זו מציעה הרחבה של המתחם המאושר בייעוד מסחר ותעסוקה באמצעות קביעת שטח ללא ייעוד, הממוקם בצמידות לתכנית המאושרת, ובמתואם עם תת"ל 17 א' המאושרת, לכדי מתחם מסחר ותעסוקה בכניסה ליישוב בענה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בענה-הרחבת מתחם מסחר ותעסוקה

260-0804591

מספר התכנית

25.919 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	226386
קואורדינאטה Y	758908

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מזרחית לכביש מס' 8534 הוא כביש הגישה לכפר בענה, צפונית לדרך ארצית מס' 85 ובצמידות למרכז מסחרי קיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18966	מוסדר	חלק		5
18976	מוסדר	חלק	17	18-19, 32-33, 45-50, 53-56, 87, 91-92, 96, 100

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

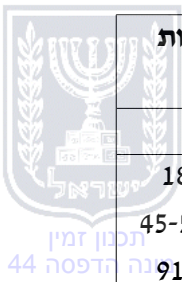
לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 17 /א. הוראות תכנית תתל/ 17 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 17 /א
27/02/2012	2901	6385	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /49. הוראות תכנית תממ/ 2 /49 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /49
31/05/1989	3140	3662		ללא שינוי	ג/ 1357
05/12/2013	1930	6709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19610 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19610
04/01/2011	1935	6183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16093 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16093



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 22 25/12/2019	ריאן עזאלדין	25/12/2019	45		מנחה	ניקוז
לא	בה"ת	12: 47 24/02/2020	איהאב פאהום	24/02/2020	44		רקע	תנועה
לא	מחייב לענין מפגש בינוי-דרך בחתך דרך 501	16: 43 16/02/2021	ערן מבל	16/02/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לענין שלביות ביצוע	10: 33 17/02/2021	איהאב פאהום	17/02/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא		10: 04 17/08/2020	ריאן עזאלדין	17/08/2020	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		10: 38 16/08/2020	ריאן עבדאללה	13/08/2020	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא		11: 41 07/02/2021	ערן מבל	07/02/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			חברת סלאח דבאח ובניו בע"מ	דיר אל- אסד	(1)		04-9888522	04-9880564	ah.dabbah@gmail.com
	פרטי	יחיא דבאח			דיר אל- אסד	(2)	1	04-6055314		ayman@sda bach.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בענה	ביענה	(3)		04-9582692	04-9888522	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: דיר אל אסד.
- (2) כתובת: דיר אל-אסד.
- (3) כתובת: ביענה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת סלאח דבאח ובניו בע"מ	דיר אל- אסד	(1)		04-9888522	04-9880564	ah.dabbah@gmail.com

- (1) כתובת: דיר אל אסד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יחיא דבאח			דיר אל- אסד	(1)	1	04-6055314		ayman@sda bach.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת סלאח דבאח ובניו בע"מ	דיר אל-אסד	(2)		04-9888522	04-9880564	ah.dabbah@gmail.com

(1) כתובת: דיר אל-אסד.

(2) כתובת: דיר אל אסד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל-אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	מודד	גימאל דגים	745		סחינין	(1)		04-6742132	04-6742132	eng.jamal@hotmail.com
	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(2)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvision.net.il
	יועץ	ריאן עזאלדין	825841	הידרומאפ בע"מ	כרמיאל	(3)		073-7514550		
	יועץ תחבורה	איהאב פאהום	38775	י.פאהום שירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	הבנקים	14	04-8410700		fahoum@kfahoum.co.il

(1) כתובת: דיר אל אסד.

(2) כתובת: ד.נ. משגב.

(3) כתובת: ת.ד. 160.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

הגדרת ייעוד מסחר ותעסוקה לשטח ללא ייעוד, בצמידות למרכז קיים בייעוד מסחר ותעסוקה לכדי מתחם אחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת ייעוד מסחר ותעסוקה לשטח ללא ייעוד.
2. קביעת כניסות ויציאות למתחם בהתחשב בתכנון עתידי של כביש עוקף בענה / דיר אל אסד.
3. קביעת תכליות ושימושים, זכויות ומגבלות בניה, ומתן הוראות נוספות.
4. העתקת דרך מאושרת בגבול המערבי של התכנית, אל המזרח, לטובת יצירת מתחם אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	407, 403
שטח פרטי פתוח	200
דרך מוצעת	102 - 100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
מגורים מסחר ותעסוקה	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	403
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	407
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	407
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	301
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	301
להריסה	שטח פרטי פתוח	200
להריסה	שטח ציבורי פתוח	403

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי עסקים וחניה	108.9	0.42
דרך מאושרת	1,310	5.05
מסחר ותעסוקה	1,224	4.72
שטח ללא ייעוד	23,277.1	89.80
סה"כ	25,920	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6,180.03	23.84
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,229.49	4.74
מגורים מסחר ותעסוקה	16,186.56	62.45
שטח פרטי פתוח	437.25	1.69
שטח ציבורי פתוח	1,886.76	7.28
סה"כ	25,920.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	יותר גינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט רחוב, מתקני משחק, שבילי אופניים נופש וספורט. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד מתקנים הנדסיים והצבת מתקני משחק וחוף. באם ידרש, תותר הקמת חדר טרנספורמציה במרווחים, עד גבולות המגרש. בתא שטח 407 - תותר הקמת עמוד פרסום מואר בגובה של עד 25 מ' עפ"י חוק השילוט. מיקום העמוד יותר עד גבולות מגרש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף ובכפוף לאישור מהנדס העיר. 2. רוחב מדרכות המיזערי לאורך דרך 501 יהיו ברוחב הקבוע בתקנות התקפות. 3. בתחום רצועת השצ"פ המפרידה בין מתחם המסחר והתעסוקה לבין דרך 8534 ומחלף בענה לא תותר כל בניה וחניה לרבות חניה תת קרקעית. 4. יותר מעבר תשתיות.
ב	פיתוח סביבתי 1. ברצועה הצפונית של תא שטח 407 בייעוד שצ"פ, המהווה רצועת הפרדה בין המתחם המוצע לשכונת המגורים הצפונית, יינטעו עצים גבוהים בעלי נוף רחב. 2. הכניסה בחזית הצפונית תשמש כניסה לאזור התפעולי לצורך פריקה וטעינה בלבד. לא תותר כניסה לכלי רכב פרטיים. תשמר רצועת השצ"פ כהפרדה.
ג	תנועה לא תינתן גישה לשטח המסחר והתעסוקה מתחום הדרכים בתת"ל/17/א למעט הכניסה הקיימת והמסומנת כזיקת מעבר.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום זיקת ההנאה במזרח התכנית תותר כניסה כלי רכב למתחם. בתחום זיקת ההנאה מצפון תותר כניסה לרכב תפעולי בלבד.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	ותר גינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט רחוב, מתקני משחק, שבילי אופניים נופש וספורט. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד חניה, מתקנים הנדסיים והצבת מתקני משחק וחוף. באם ידרש, תותר הקמת חדר טרנספורמציה במרווחים, עד גבולות המגרש. תותר הקמת עמוד פרסום מואר בגובה של עד 25 מ'. מיקום העמוד יותר עד גבולות מגרש.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לסלילת כבישים, מדרכות וגינון. כמו כן, תיעול ותשתיות תת קרקעיות, מתקני

<p>4.3 דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>רחוב, תחנות לתחבורה ציבורית.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט דרך, העברת תשתיות</p>	<p>א</p>
<p>4.4 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>בהתאם לתכנית מאושרת ג/19610 "מרכז קניות ושירותים-בענה" (יעוד "מסחר ותעסוקה")</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב הכניסה הדרומית למתחם תהיה מהמיקום המסומן בזיקת הנאה בלבד.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>שטח המיועד להקמת מבני מסחר, חנויות קמעונאיות, סופרמרקט, משרדים, בתי קפה ומסעדות, מאפיות, איטלזים ומעדניות, בנקים, מוסדות רפואיים ומרפאות (שאינם כוללים אשפוז, למעט אשפוז יום ובתיאום ואישור משרד הבריאות), חדרי כושר, עסקי שעשועים, תעסוקה, שירותים מסחריים ואולמות כנסים ואירועים. יותר שימושי מלונאות ו/או מגורים בהקף שלא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית זו. חנויות על ותת-קרקעיות.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א איכות הסביבה הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.</p>	<p>א</p>
<p>ב בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניה עד גבול המגרש המערבי באופן שיאפשר חיבור למבנה המאושר בתכנית הגובלת ממערב, לכדי מתחם אחד שלם, בדומה למופיע בנספח הבינוי. 2. יותר חנויות על ותת קרקעיות. 3. דופן המבנה הפונה אל הדרך המזרחית (מס' 501), תשמש כחזית מסחרית. 4. הקמת מרפאות / מוסדות רפואה יהיו בתיאום עם משרד הבריאות. 5. רוחב מדרכות לאורך דרך 501 יהיו ברוחב מינימלי של 3 מ'. 6. תותר הקמת שער-מחסום בכניסות/יציאות למתחם, בדומה למופיע בנספח הבינוי. יותר קירוי נקודתי בעמדת בדיקת הרכבים.</p>	<p>ב</p>
<p>ג הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. לפחות 70% מהחזית המסחרית בקומת הקרקע הפונה לדרך מס' 501 תהיה שקופה. 2. יותר קירוי קל מעל החזית המסחרית בקומת הקרקע בעומק מירבי של 3 מ'. 3. השילוט יהיה אך ורק על גבי חזיתות המבנים בתחום הייעודי לשילוט באמצעות פרופילים. כל</p>	<p>ג</p>

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>השילוט יתואר בהיתר הבניה מבחינת מיקומו ועיצבו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מעיצובו הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p> <p>4. רחבת הכניסה לחזית המסחרית, במזרח התכנית תהיה במפלס הכניסה הקובעת לחניות.</p> <p>5. חזית הרחוב תתוכנן כמקשה תכנונית אחת אחידה ורציפה, תתאפשר כניסת הולכי רגל מהמדרכה אל החנויות המסחריות לאורך דרך 501, תכנון הרחוב יתוכנן בשילוב המבנה. עקרון זה יהווה תנאי הכרחי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>יותרו מעברים לחניון הגובל במערב, בדומה לסימון בתשריט מצב מוצע.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>חזיתות : חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית. מערכות, מתקנים ומבנים הממוקמים על גבי פני הגג העליונים יוסתרו ע"י קירות מסתור, מעקות גג או חצרות שקועות.</p> <p>גדרות : תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.</p> <p>בחזית שטחים ציבוריים תבנה גדר בחיפוי אבן וקופינג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי של 250 ס"מ. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות תקני לפי הצורך. מותר שימוש במעקה רשת. המעקה מקשתות מגולונות מרותכות בלבד, בגימור אחיד ועמיד.</p> <p>שילוט : שלטי הפרסום יוקמו בהתאם לחוק הדרכים (שילוט)</p> <p>תותר הקמת שער-מחסום וביתן שומר בכניסות/יציאות למתחם, בדומה למופיע בנספח הבינוי. יותר קירוי נקודתי בעמדת בדיקת הרכבים.</p>
ו	<p>תנועה</p> <p>הגישה למתחם החדש ולחניון בהתאם לנספח התנועה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
										שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
0	0	0	0	1	12 (6)	55 (5)	60	45109 (4)	16109 (3)	5800 (2)	23200 (1)	16186	301	מגורים מסחר ותעסוקה		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד שטחים בין שימושי התעסוקה למסחר ובלבד שסך זכויות הבניה המותר ישמר. ככלל, לא יותר ניוד בין שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- יותר עד 20% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים עבור מגורים או מלונאות : למגורים יותרו כ-70 יח"ד או למלונאות יותרו כ-200 יחידות אירוח, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם - 10000 מ"ר לשימושי מסחר..
- (2) מתוכם - 2000 מ"ר לשימושי מסחר..
- (3) לטובת קומת חניון תת-קרקעית. קומת החניון תותר עד גבולות המגרש..
- (4) סך שטחי הבניה כולל חניונים תת קרקעיים..
- (5) גובה מבנים כולל מעקות גג והסתרת מערכות ו/או מבנים על הגג לרבות חדרים טכניים, דודי שמש, חדרי מדרגות וגנרטורים ע"ג פני בטון עליונים.
- (6) מבנה בן 12 קומות יותר בתחום הצפון-מזרחי, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**דרכים וחניות**

1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מוקדם של מערך כל הדרכים בתוכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, כמופיע בעקרונות נספח התנועה לתכנית זו.
2. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך-
תיל חשוף

3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך-
תיל מבודד

2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-

5.00 מ'

6.3	חשמל	
	<p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' -</p> <p>ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'</p> <p>ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י.ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא.שנאי על עמוד 3 מ'</p>	
<p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>		
6.4	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>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.</p>	
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
6.6	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>תנאי למתן טופס איכלוס יהיה ביצוע בפועל של התכנון לדרך 501 ממזרח לפי שלב א' בנספח התנועה לרבות החיבור למחלף ולדרך 500 וחיבור למערכת הדרכים הקיימת.</p>	
6.8	תנאים בהליך הרישוי
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו יהיה אישור רשות התמרור המוסמכת להסדרי תנועה לעת ביצוע המתחם. 2. תנאי למתן היתר בניה וביצוע החיבור עם מחלף בענה לדרך 8534 יהיה תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל להסדרי התנועה וחיבור כביש 501 ל-8534. 3. תנאי למתן היתר בניה למתחם יהיה תכנון תנועתי ופיזי כולל פיתוח עבודות עפר ניקוז וחשמל ואישור התכנון ע"י הרשות המוסמכת. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים החורגים מתחום התכנית וחלים בתחום התת"ל. 5. היתרי בניה לשימושי מלונאות יינתנו בהתאם להנחיות תמ"א 12 על תיקוניה. 	
6.9	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>חלקות 53-56, 91-92 בגוש 18976 לא יופקעו במסגרת תוכנית זו אלא יכנסו לאיחוד וחלוקה</p>	

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	בתוכנית מתחם בענה מזרח



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הדרך ברוחב של 18 מ'	תנאי לטופס איכלוס
2	השלמת ביצוע הדרך ברוחב של עוד 7 מ' לכדי סה"כ 25 מ' רוחב דרך	תוכנית איחוד וחלוקה מאושרת. וביצוע השלמת הדרך ברוחב 7 מ' הנוספים, לפי נספח השלבויות יהיו תנאי למתן היתר בניה במתחם C8

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44