

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/09/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/12/2021

תכנית מס' 260-0845024

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

שינוי יעוד משצ"פ למגורים א'-גוש 18972 בחלקות 188 ו-84, ביענה



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 260-0845024

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 13/06/2022

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

מ"מ י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. המועצה המקומית ביענה הגדירה בתוכנית ג/1357, ג/6764 (שאושרו ב-1989, 1992) את השטח בגוש 18792 בחלק מחלקות 88,84 כשצ"פ.
2. לפני אישור התוכניות הנ"ל היתה תוכנית שמספרה ג/471 - בענה (מאושרת מתאריך 02/01/1969) שהגדירה ששטח זה הוא יעוד למגורים.
3. בשטח הנ"ל קיימים מבני מגורים המאושרים כחוק בהתאם ליעוד המאושר עם היתר בניה משנים קודמות, היתר בניה בתיק מס' 886/74 משנת 1974.
4. והיתר בניה בתיק מס' 1774/84 משנת 1984, כל זה לפני אישור תוכנית ג/1357 שאושרה בשנת 1989.
4. בעלי הקרקע רשומים בטאבו והם רכשו מאביהם המנוח וזאת מכוח צו ירושה והסכם חלוקת ירושה.
5. אין כל הגיון תכנוני ביעוד שהוגדר לשטח זה ולדעתי המועצה המקומית טעתה בהגדרה זו ויש לבטלה.
6. הדיירים לא יכולים להגיש כל תוכנית לתוספות בניה בשטח הנ"ל מהסיבה שזה שצ"פ ולפי ההגדרה אסור לאשר כל בניה בשטח זה.
7. התוכנית באה לתקן טעות זו ועוול שנגרם לדיירים לאורך הרבה שנים ולאפשר הגשת תוכניות לתוספות בניה.
8. המועצה המקומית היא היוזמת של תוכנית זו בשיתוף עם בעלי הקרקע והיא הודתה בטעות לגבי הגדרת השטח הנ"ל ושלחה מכתב ופניה לוועדה המחוזית לקדם תוכנית זו עד לביטול היעוד של הקרקע כשצ"פ ולייעד את השטח למגורים לפי היעוד המקורי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי יעוד משצ"פ למגורים א'-גוש 18972 בחלקות 188, 84, ביענה

מספר התכנית 260-0845024

1.2 שטח התכנית 1.256 דונם

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 לי"ר

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	225664
קואורדינאטה Y	759515

1.5.2 תיאור מקום

החלקות ממוקמות בצידו הצפון מערבי של מרכז ביענה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפון מערב - בענה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18972	מוסדר	חלק		84, 88, 95

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
31/05/1989	3140	3662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1357 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1357
31/12/1992	857	4070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6764 ממשיכה לחול.	שינוי	ג/ 6764
06/09/1962	2088	957	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/471 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 471



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נביל חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נביל חדאד		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15:56 10/12/2020	נביל חדאד	10/12/2020	1	1:250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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
מועצה מקומית בענה	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית בענה מועצה מקומית בענה		מועצה מקומית בענה	ביענה	(1)		04-9129505	04-9888522	marwan_gir yes99@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צפון מערב כפר בענה - תד 41.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בענה	ביענה	(1)		04-9129505	04-9888522	marwan_giryes99@ hotmail.com

(1) כתובת: צפון מערב כפר בענה - תד 41.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוניר ג'בור			ביענה	(1)				
בעלים		מועין ג'בור			ביענה	(1)				
בעלים		מוסא גרייס זהרה			ביענה	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: צפון מערב כפר בענה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נביל חדאד	100732	אדריכל	מעלות- תרשיחא	הכנסיות	9	04-9570978	1534-9570978	nabilharc@g mail.com
מודד	מודד	אוסאמה סמעאן	940		פסוטה	פסוטה		04-9870504		aa.simaan@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 יעוד משצ"פ למגורים א' בחלק מלחקות 88 ו 84 בגוש 18972, ביענה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות והוראות בניה ביעוד מגורים א'
- קביעת השימושים במגורים א'
- קביעת הוראות למתן היתרי הבניה
- שינוי יעוד משצ"פ למגורים א'
- שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

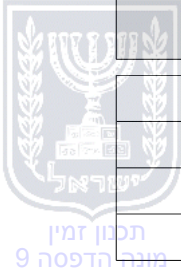
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	16.64	1.33
דרך מאושרת	79.63	6.34
מגורים	140	11.14
שטח ציבורי פתוח	1,020	81.19
סה"כ	1,256.27	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79.64	6.34
דרך מוצעת	16.64	1.32
מגורים א'	1,160.04	92.34
סה"כ	1,256.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- מגורים . - מסחר שכונתי או משרד לבעלי מקצועות חופשיים עד 80 מ"ר בקומת הקרקע ועל חשבון יח"ד אחת ובכפוף למתן פתרונות חניה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים , ביוב , חשמל ותקשורת , אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים , ביוב , חשמל ותקשורת , אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	14	8	4	45	160	20	140	500	1	מגורים	מגורים א'
2	1.5	2	2	4 (1)											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 קומות ללא עמודים או 3 קומות עם עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א.תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב.תחנות השנאה

1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.1	חשמל
<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>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.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>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>	



6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>תנאי למתן היתר בניה קבלת חוות דעת מפקיד היערות לגבי עצים בוגרים בתחום התוכנית ויש להגדיר את העצים לשימור/ כריתה, העתקה, בהתאם לפקודת היערות.</p>	

6.4	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>- תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה כנדרש בחוק .</p> <p>- רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>	

6.6	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי
