

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1036961

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - גוש 18976 - ביענה

צפון

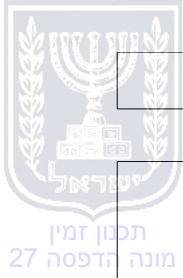
מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה גוש 18976 חלקות 87, 91 ו- 90 . בנוסף מוצע בתכנית, הגדלת אחוזי בנייה ב-500 מ"ר ושינוי גודל מגרש מינימלי בשטחים חקלאיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית
	ומספר התכנית	

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - גוש 18976 - ביענה

260-1036961

מספר התכנית

13.831 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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 226520

קואורדינאטה Y 758951

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרחית לביענה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ביענה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דרום מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18976	מוסדר	חלק	87, 90-91	

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

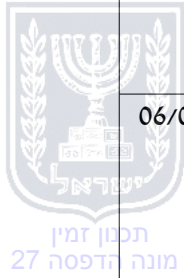
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
260-0821025	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 260-0821025 ממשיכות לחול.	9520	4713	06/04/2021
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחים של תכנית 260-0821025.



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				רנין קאסם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רנין קאסם		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		14	08/02/2022	מוסטפא חלאילה	21: 12 06/12/2022	טבלאות איזון והקצאה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	06/12/2022	סמיר סאלח	21: 15 06/12/2022	נספח חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/05/2022	רנין קאסם	11: 50 20/05/2022	מצב מאושר	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

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	ריאד אסדי			דיר אל-אסד	(1)		050-6204356	153-52-8968210	ranen130@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר אל אסד, רחוב ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ריאד אסדי			דיר אל-אסד	(1)		050-6204356	153-52-8968210	ranen130@gmail.com

(1) כתובת: דיר אל אסד, רחוב ראשי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	עורך ראשי	רנין קאסם	12270704		נוף הגליל	(1)		050-6204356		ranen130@gmail.com
	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823		סחינין	(2)				huliut.mk@gmail.com
	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(3)				elyas@maptop.co.il

(1) כתובת: דודג' סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: סחינין.

(3) כתובת: משהד.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, הגדלת אחוזי בנייה ושינוי גודל מגרש מינימלי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם להוראות סעיף 62א'1(א)

- שינוי גודל מגרש מינימלי בשטחים חקלאיים לפי סעיף 62א'7(א)

- הגדלת אחוזי בנייה ב- 20% או 500 מ"ר, הקטן מביניהם לפי סעיף 62א'1(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	201A, 201B, 202, 203
דרך מאושרת	101
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	815.68	5.91
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,571.64	25.86
קרקע חקלאית	9,426.2	68.24
סה"כ	13,813.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	815.68	5.90
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,596.81	26
קרקע חקלאית	9,420.63	68.10
סה"כ	13,833.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	לפי הוראות תכנית ג/21904 .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות : לפי הוראות תכנית ג/21904 .

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות וחנייה. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך
4.2.2	הוראות

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בית אבות, מרפאות, בית מרקחת, משרדים, חנייה, מסחר ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנה.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות השטחים בקומת הקרקע המסחריים יופנו כלפי הרחובות 108 ו- 110 בהתאם לאיפיון דרכים אלן בדרישות תכנית המתאר הכוללנית.
ב	דרכים הגישה למגרש תהיה מדרך 110, כל עוד הדרך מסתיימת בנקודת הכניסה למגרש. עם ביצוע כל מערכת הכבישים במתחם C8, תבוטל הגישה מדרך 110, ותותר גישה אך ורק ממערכת הכבישים הפנימית.
ג	הפקעות ו/או רישום שטח מבנים ומוסדות ציבור הינו פרטי ולא מיועד להפקעה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
											שרות	שרות			
(5)	(5)	(5)	(5)	(2) 2	5	(4) 21	(3) 50	454	(2) 200	40	(1) 214	3571	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)		(7)	(7)	(6)	201A, 201B, 202, 203	קרקע חקלאית	

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

הוראות טבלה 5:

- יותר קו בניין אפס עבור חנייה תת קרקעית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% עבור מסחר בקומת קרקע, 40% עבור משרדים ומרפאות בקומה א'. 120% עבור מרפאות ובית אבות בשאר הקומות. ניתן לנייד אחוזי בנייה בין השימושים השונים.

(2) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.

(3) תותר תכסית 100% בתת הקרקע.

(4) הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת ולא כולל מתקני גג.

(5) בהתאם למסומן בתשריט.

(6) כפי שקיים.

(7) בהתאם לתכנית ג/21904.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--

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

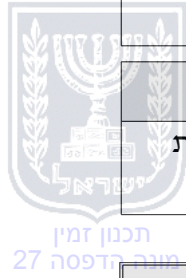
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי

6.2	חשמל
	חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	איחוד וחלוקה
	"במועד עריכתה של תכנית מפורטת למתחם C8, ייכלל שטח תכנית 260-0821025 במסגרת האיחוד והחלוקה, על בסיס המצב התכנוני ששרר בטרם כניסתה של תכנית 260-0821025 לתוקף, הואיל ותכנית 260-0821025 מהווה חלק מהמהלך התכנוני הכולל של המתחם. היה ויידרשו הפרשות נוספות משטח תכנית 260-0821025, אותן לא ניתן יהיה לבצע בפועל, יאוזן חלקם של בעלי הקרקע באמצעות תשלומי איזון מתאימים. על אף האמור לעיל, ככל שיתברר כי במסגרת תכנית 260-0821025 הופרשו מספיק שטחים לצרכי ציבור, או אף בהיקף העולה על השטח המופרש בתכנית האיחוד והחלוקה למתחם כולו, לא ייכלל שטח התכנית נשואת הדיון הזה באיחוד וחלוקה של המתחם בכללותו".
6.4	ניהול מי נגר
	- מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.6	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם

6.7 פיקוד העורף לתקנות התגוננות האזרחית.	6.7
6.8 פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	6.8
6.9 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	6.9
6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי למתן היתר אכלוס הוא ביצוע הדרך 110 עד הכניסה למגרש בכל רוחבה.	6.10
6.11 תנאים בהליך הרישוי תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו הינו הבטחת הנגישות למגרש.	6.11
6.12 תשתיות מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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. אשפה:	6.12



6.12	תשתיות
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	הדרכים יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער למימוש תכנית זו הינו מיידי עם אישורה.
--	---

