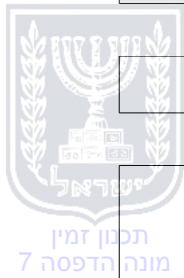


הוראות התכנית

תכנית מס' 1245851-260

הסדרת קווי בניין, גוש 18972, חלקה 68 - בבענה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005323884/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר קווי בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת קווי בניין, גוש 18972, חלקה 68-בבענה

מספר התכנית 260-1245851

1.2 שטח התכנית 1.251 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

225975 קואורדינאטה X

759600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בענה, שכונה צפונית**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 צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18972	מוסדר	חלק	68	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/05/1989		3140	3662	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1357 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 1357</u>
31/12/1992		857	4070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6764 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 6764</u>



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				שריהאן חרב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שריהאן חרב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1:100	1	01/11/2023	שריהאן חרב	15:22 05/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/01/2024	שריהאן חרב	14:38 19/01/2024		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	עלאא סעד (1)			דיר אל- אסד					mhmoud30@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 121.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עפו סעד			דיר אל- אסד	(1)				mhmoud30@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 121.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריהאן חרב	51089		בית גין	(1)				sharehan.arch5@gmail.com
	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל- אסד	(2)				assadi007@gmail.com

(1) כתובת: בית גין, ת.ד. 258.

(2) כתובת: דיר אלאסד, ת.ד. 944.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הסדרת קווי בניין, וקביעת הוראות לעניין הריסה, גוש 18972, חלקה 68-בבענה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- קביעה/שינוי בקווי בנין

2- קביעת הוראות לעניין הריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	122.87	9.82
מגורים א'	1,128.14	90.18
סה"כ	1,251.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122.88	9.82
מגורים א'	1,128.14	90.18
סה"כ	1,251.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א- בתי מגורים.</p> <p>ב- מועדונים פרטיים ותרבותיים.</p> <p>ג- גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ו- חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ז- מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו לתנועה וחניה לכלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, וכו'.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי	צידי							
	מעל הכניסה הקובעת (2) 4			36	144	גודל מגרש מזערי (1) 400	בענה	100	מגורים א'	מגורים א'
	(3)	(3)	(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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה).

(2) 4 קומות ללא עמודים. 3 קומות מעל עמודים.

(3) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ניהול מי נגר</p> <p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. א.תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ב.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. 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. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים.</p> <p>2. לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכח תכנית זו בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי השתייה "נטופה 4", אלא לאחר שתאושר ע"י משרד הבריאות בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב מרכזיות בתחום התכנית. במסגרת הבקשה יבוצע מיגון לקווי הביוב הקיימים והמוצעים (בין היתר, הגנה באמצעות שריון מגן בהתאם לקוטר של הקו, קווים רציפים, הנחת שוחות אטומות מונוליטיות וכו'), עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות בכפוף לתקנות בריאות העם(תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה)(תיקון), התשנ"ו 1996 ולהנחיות משרד הבריאות הרלוונטיות.</p> <p>3. כל הבקשות להיתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות לפני הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>4. תכנית הביוב יכולה לקבוע שלביות לביצוע מערכת הביוב בתחום התכנית, בכפוף לאישור משרד הבריאות</p> <p>5. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, ניקוז כל השטח בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>6. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פסולת בניין</p> <p>פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה. פסולת בנייה: א- חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר</p>	<p>6.3</p>

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.3</p>
<p>מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.5</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים : - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה היא הריסת המסומן להריסה בפועל</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>מייד עם אישור תכנית זו</p>