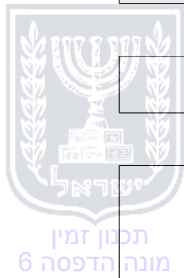


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1305887

שינוי זכויות והוראות בניה 116/18974-בענה בבכ/מק/15421/12/24



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/SV4/1/2005361856/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית שמטרתה שינוי זכויות והוראות בניה במגרש מס' 148 בתחום תכנית מאושרת מס' בבכ/מק/15421/5/14, חלקה 16 גוש 18974-בענה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה-18974/116 בענה בבכ/מק/

12/24/15421

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

260-1305887

מספר התכנית

2.073 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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	226484
קואורדינאטה Y	759839

1.5.2 תיאור מקום

בענה- שכונה מזרחית

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18974	מוסדר	חלק	116	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
148	בבכ/מק/15421/14/5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
06/08/2013		7278	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15421 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 15421</u>
03/11/2016		364	7368	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בבכ/מק/5/14/15421, בתחום של תכנית זו .	החלפה	<u>בבכ/ מק/</u> <u>5 /14 /15421</u>

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של התכנית ג/15421 בכפוף לשינויים שבוצעו בתכנית זו ובתכנית בבכ/מק/5/14/15421.



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אסעד אסדי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אסעד אסדי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	30/01/2024	אסעד אסדי	10: 28 24/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	יחיא דבאח (1)			דיר אל- אסד					yehia@sdab ach.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד : 1148.

1.8.2 יזם**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	דייר אל- אסד ד"א	902	049881584		A0522475539 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)				a0522475539 @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד : 902.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4).
2. שינוי גובה הבניה עפ"י סעיף 62א (א) (4).
3. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	148



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,073	100
סה"כ	2,073	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,073.29	100
סה"כ	2,073.29	100



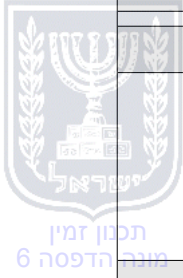
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים -בתי מגורים. -מועדונים פרטיים וחברתיים. - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. -באזור זה יותר הקמת גשר/רמפה בקו אפס ללא נסיגה תחבר הדרך עם המבנה.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	קדמי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	4 (2)	16 (1)	4	70	126	0	0	18	108	400	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

- קו בניין תחתני אפס יותר רק לקומה הראשונה בבניין הדרומי בלבד וכל בנייה לגובה תהיה לפי קונטור בניין קיים.
- בסמכות הוועדה לנייד אחוזי בנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- בסמכות הוועדה לנייד אחוזי בניין משטח עיקרי לשטחי שירות
- מפלס הכניסה הקובעת לבניין $+0.00$ הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.
- גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית(אחרי פיתוח) ללא גובה מעקה או יציאת גג.
- גישה לחניה ע"י רמפה/ גישה תהיה בקו בניין 0 ללא נסיגה מגבול הדרך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא יציאת גג או גג רעפים.
- (2) כולל קומת עמודים מפולשת.
- (3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. תנאי למתן היתר הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 100:1. התוכנית תכלול העמדת המבנה וגבהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים או יוצקים, גובה שולי המגרש ביחס למגרשים גובלים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר וכיוון שיפוע הניקוז. בתוכנית יסומנו קווי ביוב, שעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת ומיקום פח האשפה.</p> <p>ב. מתקנים משולבים בבניין: דודים יותקנו בחלל הגג, במקרה של גג שטוח יותקנו מאחורי מסתור ייבנה על הגג למטרה זו. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי משולב עם שיפוע הגג. לא יותר הקמת אנטנה נפרדת, אלה חיבור למערכת מרכזית. תותר התקנת צלחת.</p> <p>ג. קירות וגדרות בגבולות המגרשים יהיו מאבן לקט מקומית, כל חומר אחר יידרש אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. חומר הגמר בחזיתות הפונים לדרכים ייבנו בשילוב אבן 75% לפחות.</p>
6.1.2	תשתיות
	תשתיות הביוב, ניקוז, מים ואשפה יחוברו למערכת התשתיות של הישוב.
6.1.3	ניהול מי נגר
	<p>תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת אמצעי ניהול הנגר</p> <p>יעד נגר לתכנון הינו 147 מ"ק</p> <p>הספיקה השעתית הינה בין 1 ל 12 מק"ש</p>
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. יש לצרף לבקשה תכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים.</p> <p>ב. על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראות הוועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה חוות דעת מקצועית, בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון-יוני 2009 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת המלצות חו"ד יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.