

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0586008

שינוי קו בניין-דיר אל אסד

צפון

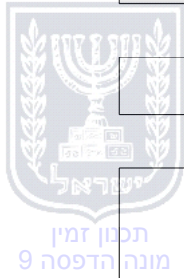
מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מפורטת

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

תכנית מפורטת נקודתית שמטרתה שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קו בניין-דיר אל אסד

260-0586008

מספר התכנית

0.522 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

226605

קואורדינאטה Y

759950

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דיר אל-אסד - חלק מתחום הרשות: דיר אל-אסד

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דיר אל-אסד			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18974	מוסדר	חלק		24, 26

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

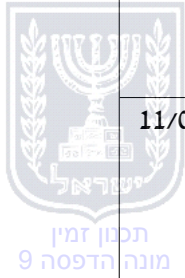
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16056	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16056 ממשיכות לחול.	6768	4330	11/03/2014
בבכ/ מק/ 16056 / 16 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/ מק/ 16056 / 14 / 16 ממשיכות לחול.	7468	4395	16/03/2017



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				אסעד אסדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסעד אסדי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/05/2018	אסעד אסדי	08/05/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



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
	פרטי	באסם אסדי			דיר אל-אסד	(1)				basim70@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 373.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	באסם אסדי			דיר אל-אסד	(1)				basim70@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 373.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		באסם אסדי			דיר אל-אסד	(1)				basim70@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 373.

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



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	171

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

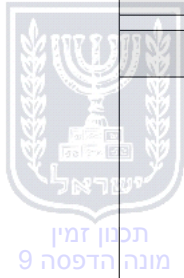
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	522	100
סה"כ	522	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	522.05	100
סה"כ	522.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים - מועדונים חברתיים ופרטיים - גני ילדים, פעוטונים תותר הקמתם בתנאי הסכמת הרשות המקומית - מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים - מספרות ומכוני יופי
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (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)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11 (1)	4	40	126	18	108	400	171	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	0	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא יציאת גג.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

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

6.2**חשמל**

1. חשמל, תקשורת ותאורה:
 - כל תשתיות החשמל, מתח נמוך ומתח גבוה, יהיו תת קרקעיות.
 - תחנות השנאים יהיו במבנים מבניה קונבנציונלית ו/או טרומית מבטון.
 - מבני תחנות השנאים יבנו אך ורק בשצפ"ס או בשטחים למבני ציבור גדולים (בתי ספר וכד'), לא לא כחלק אינטגרלי של המבנה אלא כמבנה עצמאי.
 - על הבונה או מפתח הקרקע להקצות שטח קרקע, אם יידרש לכך, עבור מבנה שנאים.
 - עליו להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית בכל שעה לרכב של חברת החשמל אל התחנה.
 - בניית מבני תחנות השנאים יהיה כך שהחלק הצר יהיה בכיוון הכביש כאשר קו הבניין 5 מ', 3 מ' או 0 מ', לפי החלטת האדריכל ובתיאום עם משב"ש.
 - כבלי מתח גבוה ומתח נמוך יוטמנו באותה תעלה במרחקים לפי דרישת חברת החשמל וחוק החשמל.
 - תותר הנחת כבלי החשמל התת קרקעיים במדרכות, מתחת לדרכם וחניות, הכל באישור ותאום עם חב' חשמל והרשות המקומית.
 - ניתן למקם תחנה במעבר ציבורי שרוחבו כ- 10 מ'.
 - מרחק התחנה מקיר דירת מגורים לא יקטן מ- 5.0 מ'.
2. בניה בקירבת קווי חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

 - א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף, מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד, מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מציר הקו 1.75 מ'.
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 - בשטח בנוי, מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'
 - בשטח פתוח, מציר הקו 8.50 מ'
 - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי, בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
 - מציר הקו 20.00 מ'.
 - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, מציר הקו 35.00 מ'.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.



חשמל	6.2
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי 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 קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. 3. תאורה: כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות. מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים.	
פיקוד העורף	6.3
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
שרותי כבאות	6.4
קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.	
תשתיות	6.5
1.מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2.ניקוז תוכנית נקודתית : תנאי לקבלת היתר בניה,הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז האזורית. 3.ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה : חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב	

6.5	תשתיות
	מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. סידור 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 עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.6	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה