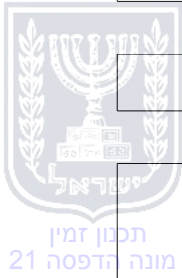


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0659243

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-דיר אל אסד-בבכ/מק/16051/32/18



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 לאיחוד וחלוקה בתחום תכנית בבכ/מק/16051/14/17 לצורך הסדרת בעלויות בקרקע והתאמת המצב בין השכנים להסדרת היחסים ביניהם מבחינה תכנונית וקניינית-דיר אל אסד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמה-דיר אל אסד-בבכ/מק/32/18/16051	

מספר התכנית	
260-0659243	

שטח התכנית	
5.942 דונם	

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8)

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	224621
קואורדינאטה Y	759707

1.5.2 תיאור מקום

דיר אל אסד-שכונה מערבית

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

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18818	מוסדר	חלק		51-52, 54-55

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
260-0263475	606,606 - 605,526,523,224,222,220

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
260-0263475	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 260-0263475 ממשיכות לחול.	7695	4902	11/02/2018
16051 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16051 ממשיכות לחול.	6563	3491	12/03/2013

הערה לטבלה:

כל שאר הוראות 260-0263475, ג/ 16051 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.



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: 500	1		אסעד אסדי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	06/09/2019	פהים מחיול	10: 59 08/09/2019		לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 500	1	08/07/2019	אסעד אסדי	11: 44 09/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/08/2019	אסעד אסדי	13: 00 26/08/2019		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית דיר אל אסד		דיר אל אסד	דיר אל-אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1:

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית דיר אל אסד		דיר אל אסד	דיר אל-אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1:

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

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	אסעד אסדי	1044		דיר אל-אסד	(1)				a0522475539@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקיעה)	(2)				famakhoul@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד: 902.

(2) כתובת : ת.ד: 675.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 ושינוי הוראות בנייה לצורך הסדרת בנייה קיימת והתאמת המצב התכנוני למצב הקנייני בקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1.איחוד וחלוקה ללא הסכמה
- 2.שינוי קווי בניין.
- 3.הגדלת מס' יח"ד.
- 4.הגדלת גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2241, 2221, 2201
שטח ציבורי פתוח	5231
דרך משולבת	6061

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	1,366	22.99
מגורים ב'	4,428	74.52
שטח ציבורי פתוח	148	2.49
סה"כ	5,942	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,401.93	23.60
מגורים ב'	4,426.11	74.50
שטח ציבורי פתוח	112.78	1.90
סה"כ	5,940.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	-בתי מגורים. -מועדונים חברתיים ופרטיים. -גני ילדים ופעוטונים, מותר באישור ובהסכמת הרשות המקומית. -מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים תותר בקומת הכניסה, עם כניסה נפרדת. -מחסנים יהיו חלק אינטגרלי ממבנה מגורים. -מעליות, חדר מכונות, הסקה וכדו' -מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון , מתקני מנוחה,הצללה,מדרגות,שבילים,מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תשתיות ומקלטים ציבוריים. תותר הקמת מתקן טרנספורמציה לחברת חשמל באישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות											
מגורים ב'	400	72	54	126	42	4 (1)	8	12 (2)	4	3 (3)	3 (3)	(4)	(4)	

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

הערה ברמת הטבלה:

- * מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך גישה ראשית.
- * גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית.
- * תותר העברת אחוזי בניה ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית
- * באילוצי שיפועי קרקע תותר הקמת רמפה /גשר גישה בקו בניין אפס.
- * תותר חניה פרטית מקורה בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. ושטח לא יעלה על 10 מ"ר, שטח יכלל במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו 0 (צדדי ו/או קדמי).
- * הגישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה/גשר תהיה בקו בניין 0.00 ללא נסיגה מגבול הדרך.
- * המבנים ייבנו בצורה מדורגת בהתאם למדרון השטח הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למגרש.
- (2) ללא יציאת גג.
- (3) או לפי תשריט.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה 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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו

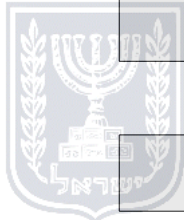
6.2	חשמל
	בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .
6.3	איחוד וחלוקה
	תוכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, עם אישור התכנית תירשם החלקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965 לרבות הקצאת שטחים לצורכי ציבור, בהתאם לטבלת שטחים.
6.4	פסולת בניין
	סידורי סילוק ופינוי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר
6.5	פיקוד העורף
	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.
6.6	פיתוח תשתית
	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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.9	הפקעות לצורכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
6.10	הנחיות מיוחדות
	כל יתר הוראות בבכ/מק/17/14/16051 שלא שונו מכח תכנית זו, ממשיכות לחול על תכנית הזו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21