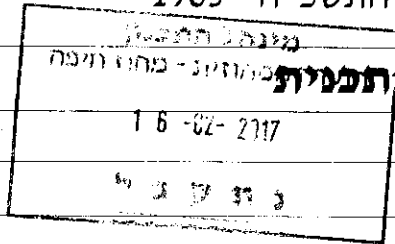


3008555

תכנית מס': 356-0107151 - שם התכנית: ביטול דרך גישה מאושרת והסדרת דרך גישה חדשה - דלית אלכרמל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0107151

ביטול דרך גישה מאושרת והסדרת דרך גישה חדשה - דלית אלכרמל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל

אישור תכנים מס' 356-0107151
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 201419 מיום 23.9.14

י"ר הועדה
מהנדס/ת הועדה

משרד גיוס
מייקו הירוק
לובינג ופיקוח

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל

תכנית מפורטת מס' 356-0107151
הוחלט להפקידה

בישיבה מס' 201212 מיום 5.11.12

י"ר הועדה
מהנדס/ת הועדה

משרד גיוס
מייקו הירוק
לובינג ופיקוח

הודעה על אישור תוכנית מס' 356-0107151
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7050
מיום 2.6.14

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 356-0107151
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6827
מיום 28.6.14

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לבטל דרך גישה מאושרת, וכחלופה מציעה דרך גישה אשר תתן גישה לכל המגרשים בתחום התכנית (בדלית אלכרמל).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ביטול דרך גישה מאושרת והסדרת דרך גישה חדשה - דלית אלכרמל
		מספר התכנית	356-0107151
1.2	שטח התכנית		10.878 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 6
		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 רכס הכרמל

204459 קואורדינאטה X

733573 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין אל-קבליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11523	מוסדר	חלק	74, 81, 83-84, 86	52-53, 72-73, 85, 158
11524	מוסדר	חלק		25-26, 40, 59

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
עד/במ/130	73/1 - 73/2, 74/1, 81/1, 83/1, 84/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2011	5098	6255		כפיפות	עד/ 300
20/02/2013	2989	6551	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עד/ מק/ 304 / ב. הוראות תכנית עד/ מק/ 304 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עד/ מק/ 304 / ב
12/08/1999	5130	4794		שינוי	עד/ במ/ 130

הערה לטבלה:

כל הוראות תכנית עד/במ/130 ימשיכו לחול על תכנית זו

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשארה מארון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			בשארה מארון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	25/02/2014	אוסאמה סרחאן		17/04/2014		כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	18/09/2012	חלבי לביב		26/10/2012		לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	17/06/2013	ראמוז חירלדין		22/10/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		11/09/2013	בשארה מארון		11/09/2013	גליון: 1	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רכס הכרמל	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8399382	04-8399384	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דלית אלכרמל-כניסה צפונית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			ועדה מקומית לתכנון ובניה רכס הכרמל	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל (1)		04-8399382	04-8399384	

(1) כתובת: דלית אלכרמל-כניסה צפונית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים ואחרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשארה מארון	38969		עספיא	אזור הכניסה המרונית		04-8399599	04-8399599	bisharam@01 3net.net
מהנדס	יועץ תחבורה	ראמז חירלדין	27113		חורפיש	(*)		04-9971910	04-9977976	ramizeng@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
שמאי	שמאי	אוסאמה סרחאן	1570		מג'אר	(*)		04-6785625	04-6785625	osama.sirhan @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.
החוק	חוק התכנון והבניה תשכ"ה : 1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.
התכנית	תכנית מפורטת שמספרה 356-0107151

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

תכנית זו באה לבטל דרך גישה מאושרת, וכחלופה מציעה דרך גישה אשר תתן גישה לכל המגרשים בתחום התכנית (בדלית אלכרמל).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' כאשר אין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לבניה בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה ומבלי שהשטח הכולל בכל יעוד לא יגדל ליותר מ-50%.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראות הבניה.
- עריכת טבלת איזון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.878	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,590	מפורט
			מתארי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	821,820
דרך משולבת	840
מגורים ב'	64 - 60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	840
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	64 - 60
מבנה להריסה	דרך משולבת	840
מבנה להריסה	מגורים ב'	60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,390.75	12.79
דרך משולבת	698.7	6.42
מגורים ב'	5,383.45	49.49
מגורים ג'	3,405.1	31.30
סה"כ	10,878	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,390.75	12.78
דרך משולבת	698.7	6.42
מגורים ב'	8,788.56	80.79
סה"כ	10,878.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים פרטיים, חנויות למסחר קמעוני לצורכי התושבים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב. יותר שימוש בנין אחד למסחר ולמגורים כאחד בתנאי שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומת המגורים. מותר להעביר קווי תשתיות בשטח מגורים ב' וכי הבינוי לא יחסום אפשרות גישה של רכבי הרשות לטיפול ואחזקת קווי התשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - ליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומת המגורים. - יותר השימוש בבנין אחד למגורים ומסחר כאחד. - לא יותר השימוש בכל קרקע בתחום תוכנית זו בכל תכלית כל שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.
ב	הערות לטבלת הזכויות במבנים הקיימים המופיעים ברקע התשריט המופקד והחורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית כולל תוספות בניה בקונטור המבנה הקיים, רשאית הועדה המקומית לאשרם בכפוף לפרסום הקלה בהתאם לסעיף 149 של חוק התכנון והבניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועה וחנית כלי רכב והולכי רגל. העברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, ניקוז וכי' והתאם למפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה. הוראות תכנית עד/במ/130 ימשיכו לחול.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. לא תותר בניה בשטחי דרך גישה פרט לקווי שירותים כמפורט בסעיף "דרכים אשר להלן".
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי יש להעתיק עמודים הממוקמים בכניסה מהרחוב לדרך המשולבת המוצעת, כך שיישמר מלוא רוחב הדרך המשולבת כמוצע בתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית {% מתא שטח}	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד
	מספר קומות							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	2	2	2	2	(2)	(2)	(2)			40	81	(1) 1500	60	מגורים ב'
(3)	2	2	2	2	(2)	(2)	(2)			44	88	(4) 1697	61	מגורים ב'
(6)	3	3	3	3	(2)	(2)	(2)			35	69	(5) 1837	62	מגורים ב'
(8)	3	3	3	3	(2)	(2)	(2)			39	77	(7) 1881	63	מגורים ב'
(8)	3	3	3	3	(2)	(2)	(2)			31	62	(9) 1861	64	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

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.

קווי בניין קיימים יהיו בהתאם לסעיף 4.1.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר.
- (2) הוראות תכנית עד/במ/130 לא משתנות..
- (3) קו בנין קידמי לדרך עפ"י תשריט.
קו בנין קידמי לשביל 2 מטר..
- (4) הערך מתיחס למ"ר.
- (5) הערך מתיחס למ"ר.
- (6) קו בנין קידמי לדרך עפ"י תשריט.
קו בנין קידמי לשביל 3מטר..
- (7) הערך מתיחס למ"ר.
- (8) קו בנין קידמי לדרך עפ"י תשריט. קו בנין קידמי לשביל 2 מטר..
- (9) הערך מתיחס למ"ר.

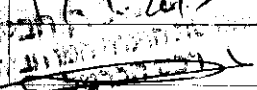


6. הוראות נוספות																																																	
6.1	חניה																																																
	(א) החניה תהיה במגרש ע"פ תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.																																																
6.2	הפקעות ו/או רישום																																																
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.																																																
6.3	חשמל																																																
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 50%; text-align: center;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 50%; text-align: center;">מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">5.00 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">20.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>		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 מצופה	5.00 מ'			ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 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 0.5 מ'				ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'			ט. כבלי חשמל מתח עליון			בתאום עם חברת החשמל	י. ארון רשת	1 מ'			יא. שנאי על עמוד	3 מ'		
	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 מצופה	5.00 מ'																																																
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 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 0.5 מ'																																																	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																																																
ט. כבלי חשמל מתח עליון			בתאום עם חברת החשמל																																														
י. ארון רשת	1 מ'																																																
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																																																

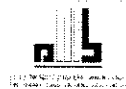
6.3	חשמל
	עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.4	איחוד וחלוקה
	לא ינתן היתר בניה כל שהוא על השטח מבלי שיאושר תשריט חלוקה כחוק. החלוקה חייבת לעמוד בהוראות התכנית בנוגע להוראות הבניה.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי להיתר בניה המחייב עקירה או העתקה של עצים בוגרים, יהיה באישור פקיד היערות.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של תשתית הביוב וחיבורה למערכת הביוב העירונית המתפקדת.
6.7	מקלטים
	כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>שלבי ביצוע</td> <td>לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	שלבי ביצוע	לי"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	שלבי ביצוע	לי"ר					
7.2	מימוש התכנית						
	לי"ר						

8. חתימות

<p>תאריך: 19.4.2015 חתימה: </p>	<p>סוג: ועדה מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה רכס הכרמל 501500425</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 19.4.2015 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה רכס הכרמל 501500425</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך:  חתימה: </p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: בשארה מארון שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות ומקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

טבלת הקצה ואיזון לתכנית מפורטת 356-0107151 - "דאלית אל כרמל"

- רקע כללי**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' 356-0107151 בהתאם להחלטת הועדה המרחבית לתכנון ובנייה רכס הכרמל לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.
התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 15 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו כ- 10,878 מ"ר, שבבעלותם של 13 בעלי זכויות (12 בעלים רשומים ומועצה מקומית דאלית אל כרמל שבבעלותה חלקות דרך).
- המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי הטבלת ההקצאה והאיזון הינו 25/2/2014.
- מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ביום 1/2/2014 ע"י הח"מ.
- פרטי המקרקעין**

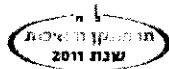
גוש	11523 :	חלקות : 52-53, 72-74, 81, 86-83, 158.
גוש	11524 :	חלקות : 25-26, 40, 59.
ישוב	:	דאלית אל כרמל
ועדת תכנון	:	הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה "רכס הכרמל".
- תיאור המקרקעין**

החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה, הן חטיבת קרקע הממוקמת בחלק המערבי של הישוב דאלית אל כרמל. פני השטח מדרוניים בצורה קלה, ובתוך המתחם בנויים מספר בתי מגורים.
בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי, הכולל דרכי גישה מרובדות באספלט, תאורת רחוב, חיבור לרשת המים, הביוב והחשמל.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014
25 פברואר 2014

6. המצב התכנוני

6.1 תכנית ג/605: החלקות נכללות בתחום תכנית ג/605, הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2431 ביום 20/4/1978, וסווגו כאזור חקלאי.

6.2 תכנית עד/במ/130: כיום החלקות נכללות בתחום תכנית עד/במ/130, הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4794 ביום 12/8/1999. להלן טבלה שמתארת את יעוד החלקות וחלקי החלקות הכלולות בתחום תכנית זו:

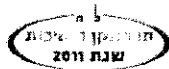
סה"כ (מ"ר)	יעוד (מ"ר)				שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	חלקה	גוש	מס'
	דרך משולבת	דרך מאושרת	מגורים א'	מגורים ב'				
110	--	110	--	--	110	52	11523	1
135	--	135	--	--	135	53	11523	2
50	--	50	--	--	50	72	11523	3
2,052	76	215	--	1,761	2,052	73	11523	4
1,876	259	17	--	1,602	1,876	74	11523	5
2,059	36	--	--	2,023	2,059	81	11523	6
1,614	99	--	1,513	--	1,614	83	11523	7
683	33	--	650	--	683	84	11523	8
650	--	--	650	--	650	85	11523	9
606	33	--	573	--	606	86	11523	10
520	--	520	--	--	520	158	11523	11
120	--	120	--	--	120	25	11524	12
15	--	15	--	--	15	26	11524	13
251	163	88	--	--	251	40	11524	14
133	--	133	--	--	133	59	11524	15
10,878	699	1,403	3,386	5,386	10,878			סה"כ

להלן טבלה שמתארת את זכויות הבניה באזור מגורים ב' ואזור מגורים א' :

אזור	גודל מגרש מינימאלי (מ"ר)	אחוז בניה מקסימלי בקומה 1 בשטח עיקרי	סה"כ אחוזי בניה מותרים בשטח עיקרי	מספר קומות	קווי בניין (מטר)	
					צדדי	קדמי
ב'	500	40%	72%	3	3	לפני תשריט לשביל
ג'	500	40%	80%	3	2	לפני תשריט

סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 50% מהשטח המותר לבניה. הפקעה ורישום: כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה ורישום על שם המועצה המקומית דאלית אל כרמל.

מג'אר 20128 טל : 04-6786466 פקס : 04-6786468
ת.ד. 666 04-6786467 נייד : 052-5838551



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

6.3. תכנית עד/300 : בנוסף, החלקות נכללו בתחום תכנית עד/300, הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6255 ביום 20/6/2011, לפי סעיף 1.11 לתכנית – "תכניות מאושרת טרם אישור תכנית זו יעמדו בתוקפן", " ייעודי קרקע כפי שנקבע בתוכניות מאושרת, מגורים ומסחר, דרכים, מגרשי חניה, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור וכו', אשר לא סומנו בתכנית זו או סימונם שונה מתוכניות מאושרות, לט יהוו סתירה לגבי תכנית זו ויישארו בתוקפם". תכנית זו לא שינתה את הוראות תכנית עד/במ/130 במתחם האיחוד והחלוקה.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצה והאיזון

מטרת תכנית מפורטת 356-0107151 היא :

ביטול דרך גישה מאושרת, וכחלופה מציעה דרך גישה אשר תיתן מענה לכל המגרשים בתחומה.

שינוי יעוד אזור מגורים ב' ו-ג' לאזור מגורים ב', ללא שינוי בסה"כ בניה מותרת. שינוי יעוד אזור מגורים ב' ו-ג' לשטח המיועד לדרך גישה. קביעת הוראות בניה.

להלן טבלת שמתארת את זכויות הבניה לפי תכנית זו :

קווי בניין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה	מספר יח"ד	תכסית	שטח בניה (מ"ר)		שטח	מגרש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת					
					עיקרי	שירות				
קדמי	אחורי	צדדי	(1)	(1)	(1)	40%	81%	1,500	60	מגורים ב'
(2)	2	2	(1)	(1)	(1)	44%	88%	1,697	61	מגורים ב'
(2)	3	3	(1)	(1)	(1)	35%	69%	1,837	62	מגורים ב'
(2)	3	3	(1)	(1)	(1)	39%	77%	1,881	63	מגורים ב'
(2)	3	3	(1)	(1)	(1)	31%	62%	1,861	64	מגורים ב'

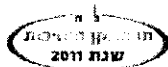
(1) לפי הוראות תכנית עד/במ/130

(2) לפי תשריט, קו בנין קדמי לשביל 2 מטר.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות ומרעה

4100014

25 פברואר 2014

8. המצב המשפטי :

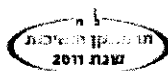
להלן טבלה שמתאר את מצב הרישום בחלקות שביעוד מגורים :

גוש	חלקה	בעלים רשום	החלק בנכס	משכנתאות	הערות
11523	73	קאסם תופיק שאמי	2822/34398		1. שטר מס' 42803 מיום 15/12/1997, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חלבי נביה נוראלדין, החלק בנכס 2822/34398.
					2. שטר מס' 41272 מיום 2/12/1997, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח, על החערה של חלבי נביה ורימא
					שטר מס' 26812 מיום 31/7/1996 רשומה משכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ, החלק בנכס 2822/34398.
					שטר מס' 9122 מיום 13/3/2000 רשומה משכנתא לטובת בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ, החלק בנכס 500/11466.
					מועין תופיק שאמי
					חלבי עלם
11523	74	עבד עאלם נסר אלדין	בשלמות		שטר מס' 30582 מיום 10/12/2003, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עאלם נסר אלדין ואמיר נסראלדין, החלק בנכס 1200/1876
11523	81	חמוד עלם נסר אלדין	בשלמות		שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	83	סאמי מערוף דקסה	בשלמות		שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	84	סאלחה עבד מריח	בשלמות		1. שטר מס' 1846 מיום 5/6/1944, רשומה משכנתא לטובת בנק החקלאות העותומני, החלק בנכס בשלמות.
					2. הערה לפי סעיף 11 (1) (2) לפקודת המיסים לטובת מס רכוש חיפה, על כל הבעלים
11523	85	ופקה עאלם נסר אלדין	בשלמות		1. שטר מס' 25719 מיום 14/8/2000, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ על החערה של נסר אלדין אייל ועביר, החלק בנכס 1/2.
					2. שטר מס' 25719 מיום 14/8/2000, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נסראלדין אייל ונסראלדין עביר, החלק בנכס 1/2.
11523	86	חמוד עאלם נסר אלדין			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

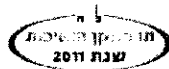
להלן טבלה שמתארת את מצב הרישום לחלקות הנכללות בתחום התכנית, כאשר השטח הנכלל מיועד אך ורק לצורכי ציבור- דרכים :

גוש	חלקה	בעלים רשום	החלק בנכס	משכנתאות	חכירה	הערות
11524	25	חוסין עלי נסר אלדין	בשלמות			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11524	26	מובדא מוחמד נסר אלדין	בשלמות		שטר מס' 7784 מיום 28/2/2006, חכירה לתקופה של 999 שנים לטובת בדריה סמייה, החלק בשלמות	שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11524	40	מדינת ישראל	בשלמות			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11524	59	אמין נסר אלדין גמאל נסר אלדין סאלח חסין נסר אלדין	600/1695 600/1695 495/1695			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	52	ח'יר נמר עבדאללה חלבי סאלח סלימאן חלבי מותקאל נמר חלבי סלימאן חלבי ח'יר חלבי נמר	1/4 1/12 2/12 1/4 2/8			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	53	אסעד סאלח אל-עבדאללה	בשלמות			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	72	חלבי רבקה הלאל פאלח סלימאן חלבי איימן חלבי איאד חלבי חלבי נאדיה	1/4 1/4 1/4 1/8 1/8		שטר מס' 2381 מיום 15/1/2012, משכנתא לטובת בנק ירושלים בע"מ, החלק בנכס 1/4	שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	158	מדינת ישראל	בשלמות			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה

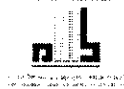
פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לחוות את דעתי הבאתי, בין השאר, את העקרונות, גורמים ושיקולים דלהלן:

9.1. טבלת האיזון, נערכה עפ"י ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים (פרק ג', סימן ז') וכן בהתאם לתקן 15- התקינה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

9.2. החלוקה החדשה בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה סעיף 122 בכלל, ובהתאם לסעיפים כדלקמן:

9.2.1. 122(1)- " כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של המקצה".

9.2.2. 122(2)- "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים".

9.2.3. 122(3)- "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

9.3. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שבסמכות הועדה המקומית ועונה על התנאים שנקבעו בסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

9.4. בתוך מתחם האיחוד והחלוקה מצויים שטחים המיועדים עפ"י תכנית עד/במ/130 לצורכי ציבור- דרכים. סך השטחים לצורכי ציבור במגרשים המוקצים זהה לשטח במצב הקיים. לפיכך, שטחים אלה לא משתתפים בתחשיבי האיזון ולא ניתן להם אומדני שווי.

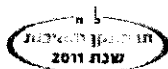
9.5. שטחי המגרשים בטבלת ההקצאה והאיזון נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים שנערכה ע"י המודד מר לביב חלבי.

9.6. עפ"י נסחי הרישום, השטחים הציבוריים והדרכים הנכללים בתכנית, אינם רשומים ע"ש הרשות המקומית ולא נתנה לגביהם הודעה לצורך הפקעה לפי סעיפים 15-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 124 לחוק התכנון והבניה, תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תוקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה. כמו כן, עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה- הועדה המקומית רשאית בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מתאר או מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה הם נועדו בתכנית האמורה.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

9.7. בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית- אושרה תכנית קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש במצב הנכס כפי שמופיע בתכנית האמורה, בטבלת ההקצה והאיזון במצב הנכס, המגרשים המיועדים לצרכים ציבוריים מוקצים לטובת הרשות המקומית.

9.8. השומה בוצעה ללא הכללת המחברים הנמצאים במתחם האיחוד והחלוקה וזאת מהסיבה כי התרומה שלהם לשווי הנכסים במצב הנכס ובמצב היוצא, היא אותה תרומה, דבר אשר לא ישנה את שיעור הערכים (באחוזים) בשני המצבים.

9.9. נלקח בחשבון את המצב התכנוני של המגרשים שבמתחם האיחוד והחלוקה, שטחם, זכויות הבניה המוקנות ומצבם הטיפוגרפי.

9.10. לפי הוראות תכנית עד/במ/130, חלקות 84-86, אוחדו בתוך מגרש אחד 84/1 ועל כן, החלקים של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, הוצג בטבלת האיזון כחלקים מהזכויות במגרש 84/1.

9.11. בטבלת ההקצה ואיזון אין תשלומי איזון בין בעלי הזכויות בתכנית.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

עת עריכת הטבלה נלקח בחשבון כי ערך 1 מ"ר מבונה עיקרי הינו 500 נקודות, וערך 1 מ"ר מבונה שירות הינו 250 נקודות. בטבלה לא צוינו ערכי שווי מאחר והשווים עשויים להשתנות עד ליום אישור התכנית נשוא חוות הדעת, וזאת בעקבות אישור תכנית עד/300 שהתוותה דרך להכנת תכניות מפורטת בתחומה באזורים ללא תכנון, דבר שיבוא לגידול היצע הקרקעות ולשינויים בערכי השווי.

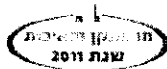
להלן טבלה שמתארך את ערך המגרשים בתחום התכנית במצב הנכנס ובמצב היוצא :

שווי נקודות	מצב חדש				שווי מגרש	מצב קודם				יעוד מגורים	שטח (מ"ר)	מגרש
	שטח מבונה (מ"ר)		שטח (מ"ר)	מגרש התמורה		שווי מגרש		שטח מבונה (מ"ר)				
	שירות	עיקרי				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
792,500	634	1,268	1,837	62	463,750	250	500	371	742	בי	1,031	73/1
					328,750	250	500	263	526	בי	730	73/2
720,750	577	1,153	1,861	64	720,750	250	500	577	1,153	בי	1,602	74/1
910,500	728	1,457	1,881	63	910,500	250	500	728	1,457	בי	2,023	81/1
756,250	605	1,210	1,500	60	756,250	250	500	605	1,210	גי	1,513	83/1
938,750	751	1,502	1,697	61	938,750	250	500	751	1,502	גי	1,877	84/1
4,118,750	3,295	6,590	8,776		4,118,750			3,295	6,590		8,776	

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

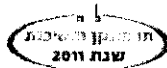
11. הצהרה

הנני מצהיר בזה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וידיעתי ואין י כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון, בבעלי הזכויות בה.
הדו"ח הוכן עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com