

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0256784

שינוי קווי בניין

צפון

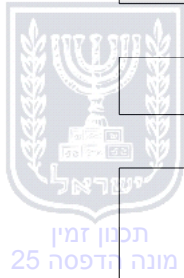
מחוז

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

תוכנית מפורטת נקודתית שמטרתה שינוי קווי בניין המהווה שינוי לתקנון ג/6778 המאושר ולתשריט תכנית ג/6007 בדרום מזרח הכפר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי קווי בניין	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	260-0256784
-------------	-------------

שטח התכנית	0.840 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 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

קואורדינאטה X 226131

קואורדינאטה Y 759962

**1.5.2 תיאור מקום**

כפר דייר אל-אסד שכונת אלתות

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

אלתות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18813	מוסדר	חלק		84-85, 90, 110

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1991	3304	3908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6007 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6007
31/12/1992	857	4070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6778 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6778



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד אסדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד אסדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/01/2016	אסעד אסדי	29/10/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 25

**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	אחמד בדראן			ביענה	(1)		04-9881584		ehab.badran@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ביענה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד בדראן			ביענה	(1)		04-9881584		ehab.badran@hotmail.com

(1) כתובת: כפר ביענה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד בדראן			ביענה	(1)		04-9881584		ehab.badran@hotmail.com
בעלים	ג'אזי עומר			דיר אל-אסד	(2)				

(1) כתובת: כפר ביענה.

(2) כתובת: דייר אלאסד.

**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	103451	א. אסדי עבודות הנדסיות וקבלניו	דיר אל- אסד	(1)		04-9881584		A0522475539 @gmail.com
	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)		04-9881584		a0522475539 @gmail.com

(1) כתובת: דיר אל אסד ת.ד. 902.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**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.

הגדרת מונח	מונח
	מגורים ב

בהתאם למגורים א' בתוכנית מאושרת.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן 4 חוק התכנון ובנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.84
------------------	------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	747.4			747.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

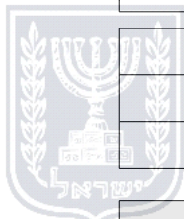
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים ב'	2



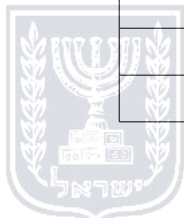
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
להריסה	דרך מאושרת	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	320	38.14
מגורים א'	519	61.86
סה"כ	839	100

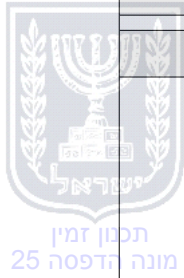
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	319.99	38.11
מגורים ב'	519.55	61.88
סה"כ	839.54	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתי מגורים</p> <p>2. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.</p> <p>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>6. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>7. מספרות ומכוני יופי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, לרבות תת קרקעיות ומתקני דרך
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפנו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכל עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
2.5	(3)	(3)	(3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	36	(1) 40	144	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

הערה ברמת הטבלה:

מותר להעביר אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי השירות נוספו בהתאם להחלטת המליאה בישיבה מס' 05/06 שהתקיימה ביום 06/09/2006.

(2) 4 קומות ללא קומת עמודים או 3 מעל לקומת עמודים.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>א- לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשע"ו 2016 או תקנות החנייה התקפות במועד הוצאת התוכנית.</p> <p>ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>ג- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.</p> <p>ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק ( סעיפים 121, 122 ).</p> <p>מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.</p> <p>במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>1. חשמל, תקשורת ותאורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כל תשתיות החשמל, מתח נמוך ומתח גבוה, יהיו תת קרקעיות.</li> <li>- תחנות השנאים יהיו במבנים מבניה קונבנציונלית ו/או טרומית מבטון.</li> <li>- מבני תחנות השנאים יבנו אך ורק בשצפ"ם או בשטחים למבני ציבור גדולים (בתי ספר וכד'), לא לא כחלק אינטגרלי של המבנה אלא כמבנה עצמאי.</li> <li>- על הבונה או מפתח הקרקע להקצות שטח קרקע, אם יידרש לכך, עבור מבנה שנאים.</li> <li>- עליו להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית בכל שעה לרכב של חברת החשמל אל התחנה.</li> <li>- 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.</li> <li>- כבלי מתח גבוה ומתח נמוך יוטמנו באותה תעלה במרחקים לפי דרישת חברת החשמל וחוק החשמל.</li> <li>- תותר הנחת כבלי החשמל התת קרקעיים במדרכות, מתחת לדרכים וחניות, הכל באישור ותאום עם חב' חשמל והרשות המקומית.</li> <li>- ניתן למקם תחנה במעבר ציבורי שרוחבו כ- 10 מ'.</li> <li>- מרחק התחנה מקיר דירת מגורים לא יקטן מ- 5.0 מ'.</li> </ul> <p>2. בניה בקירבת קווי חשמל</p> <p>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</p>

6.4

**חשמל**

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.

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.

6.5

**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.

<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p>	
<p><b>6.7 ניקוז</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.          15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.          יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>	
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p>	
<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.          הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.</p>	
<p><b>6.14 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינויי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.          תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינויי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.          הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי</p>	

<b>6.14</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
<b>6.15</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .
<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
<b>6.17</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור כדין ירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25