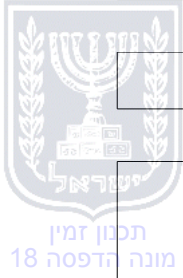


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0586008

שינוי קו בניין-דיר אל אסד-בבכ/מק/16056/14/18



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
בקעת בית הכרם
תכנית מפורטת

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, דיר אל אסד- שכונה מזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

14/18/16056/מק/בבכ/אסד-דיר אל אסד-בבכ/מק/14/18/16056	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
260-0586008	מספר התכנית	
0.522 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם**

226605 קואורדינאטה X

759950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דיר אל אסד**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			דיר אל-אסד

שכונה מזרחית

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
171	בב/מק/16056/14/16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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		08:36 04/09/2018	אסעד אסדי	04/09/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל- אסד	(1)				assadi007@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 944.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	171

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

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

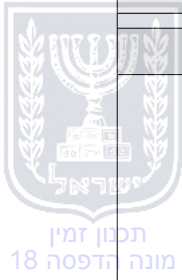
מצב מוצע

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - 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
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(2)	(2)	(2)	(2)	0	3	11 (1)	4	40	126	18	108	400	171	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

-תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה מקומית .

-גישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה/ גשר יהיה בקו בניין 0 ללא נסיגה מגבול דרך.

-בסמכות הועדה המקומית להתיר חניה תת-קרקעית ללא נסיגה מגבולות המגרש, גובה החניה לא יעלה על 2.70 מ' נטו ויחשב כשטח 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא יציאת גג.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות שתל"ח ועפ"י סעיפים להלן:</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה אישור רשות העתיקות.</p> <p>ג. כל עבודת בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען מבקש הזים במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>ו. היה והעתיקות יצריכו שנוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חשמל
	<p>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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה : 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל</p>

6.3	חשמל
	<p>ארון רשת : שנאי על עמוד :</p> <p>1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)-התש"ל-1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות ייחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת ייחוס :</p> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי</p> <p>בניה רגילה למגורים לפחות 10 טון</p> <p>בניה ציבורית ומשרדים לפחות 10 טון</p> <p>מסחר ותעשייה לפחות 6 טון</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>א-תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב-תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחיבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר.</p>	
תשתיות	6.8
<p>1.מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2.ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה,הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3.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> <p>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.</p>	
היטל השבחה	6.9
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הנחיות מיוחדות	6.10
כל שאר הוראות בבכ/מק/16056/14/16 שלא שונו מכח תכנית זו ממשכיכות לחול על תכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה