

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/03/2023

תכנית מס' 260-0968040

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

ג/27952, שינוי בהוראות וזכויות בניה - דיר אלאסד

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בקווי בניין בדיר אלאסד, חלות על המגרש שתי תכניות עם תכליות וזכויות שונות, מטרת התכנית הינה לקבוע למגרש שימושים וזכויות אחידים והסדרת קווי בניין למבנה קיים במגרש.

1. שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
2. קביעת שימושים אחידים למגרש.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. שינוי בתכנית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27952, שינוי בהוראות וזכויות בניה - דיר אלאסד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

260-0968040

מספר התכנית

21.008 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

קואורדינאטה X 224838

קואורדינאטה Y 760185

1.5.2 תיאור מקום

באזור מגרשים שכונת אלביאר בצפון מערב 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

שכונה אלביאר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18819	מוסדר	חלק	54	50

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 3957	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3957 בתחומה של תכנית זו.	3299	1343		06/02/1986
ג/ 6778	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6778 בתחומה של תכנית זו.	4070	857		31/12/1992
ג/ 7247	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7247 בתחומה של תכנית זו.	5018	4029		13/09/2001



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				גמאל דגים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1	20/12/2022	גמאל דגים		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	20/12/2022	אחמד מהדי אבו ריא	13: 20 20/12/2022	טבלאות איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		15	20/12/2022	אחמד מהדי אבו ריא	13: 00 20/12/2022	נספח מלל	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	20/12/2022	גמאל דגים	12: 58 20/12/2022	תשריט חלוקה	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	16/06/2022	אחמד מהדי אבו ריא	19: 16 16/06/2022	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/12/2022	גמאל דגים	11: 21 18/12/2022	מצב מאושר	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
	פרטי	לואי אסדי (1)			דיר אל-אסד		5			
	פרטי	מחמד דבאח (1)			דיר אל-אסד		5			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דייר אלאסד.

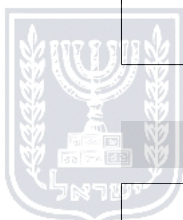
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לואי אסדי			דיר אל-אסד	(1)	5			
פרטי	מחמד דבאח			דיר אל-אסד	(1)	5			

(1) כתובת: דייר אלאסד.

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	גמאל דגים	34397		סחינין	(1)	2	04-6742132	04-6742132	eng.jamal1956@hotmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אחמד מהדי אבו ריא	109341		סחינין	(2)		04-6744924	04-6744924	mhdi@zahav.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אחמד מהדי אבו ריא	1548		סחינין	(2)		04-6744924	04-6744924	mhdi@zahav.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גמאל דגים	745		סחינין	(1)	2	04-6742132	04-6742132	eng.jamal1956@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4156.

(2) כתובת: ת.ד. 2757.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בהוראות זכויות בניה ואיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
2. קביעת שימושים אחידים למגרש.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. שינוי בתכנית קרקע.
5. הסדרת מגרש למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	542

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ב'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	542
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,180	5.62
מגורים א'	12,174	57.95
מגורים ב'	7,654	36.43
סה"כ	21,008	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	389.62	1.85
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	19,914.36	94.79
מגורים ב'	704.01	3.35
סה"כ	21,007.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. חניות פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מותר להקים שני מבנים עם קיר משותף

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
									עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	6	50	160	20	140	704	100	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 4	(1) 3	(1) 3	(1) 3	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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו הבניין יהיה לפי קונטור המבנה הקיים, ככל ותהיה הריסה ובניה מחדש יידרשו לעמוד בקווי הבניין החדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016)
6.2	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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. ב. תחנות השנאה: - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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

6.2

חשמל

לפי העניין.
על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
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.

6.4

ניהול מי נגר

א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
ב. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.6

פסולת בניין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.7

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.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הריסה בפועל של כל הבנייה המסומנת להריסה.
- תנאי למתן היתר בניה במגרש הינו אישור תכנית ביצוע לדרך.
- תנאי למתן טופס אכלוס הינו סלילה בפועל של הדרך והכשרת מקומות חניה תוך המגרש.

6.11

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה