

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1168004

הגדרת זכויות והוראות בנייה גוש 18818 חלקות 12,13 - זיר אלאסד



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 260-1168004

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 20/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לקביעת זכויות והוראות אחידות לשני מגרשי מגורים מאושרים בבעלות יזם התכנית. על המגרש חלות 2 תכנית כאשר שתיהן קבעו יעוד מגורים א' אך השימושים והזכויות אינן אחידות. המגרש אושר בתשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

התוכנית ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה וצורפו טבלאות איזון והקצאה למסמכי התכנית מוצע בתכנית להגדיר את זכויות והוראות בנייה בהתאם לתכנית ג/6778 המאושרת שחלה על חצי מהמגרש. תוכנית זו קבעה 144% בנייה עיקריים ו- 40% שטחי שירות ו- 4 קומות. בחלק השני מהמגרש נקבעו פחות זכויות בנייה בסה"כ 120% לפי תכנית 260-0263475. בנוסף מוצע בתכנית תוספת שטחים תת קרקעיים לצורך הקמת חנייה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 הגדרת זכויות והוראות בנייה גוש 18818 חלקות 12,13-
 דיר אלאסד

מספר התכנית
 260-1168004

1.2 שטח התכנית
 1.928 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

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
 לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	224747
קואורדינאטה Y	760087

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לדיר אל אסד, מגרש בסמיכות לרחוב אלג'יבל.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דיר אל-אסד	אלג'יבל		

שכונה

צפונית לדיר אל אסד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18818	מוסדר	חלק	13	12

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2013		3491	6563	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16051 ממשיכות לחול.	שינוי	16051 ג/
06/02/1986		1343	3299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3957 ממשיכות לחול.	שינוי	3957 ג/
31/12/1992		857	4070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6778 ממשיכות לחול.	שינוי	6778 ג/
11/02/2018		4902	7695	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 260-0263475 ממשיכות לחול.	שינוי	260-0263475



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנין קאסם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין קאסם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח איזון והקצאה	08: 56 09/07/2023	רושאן חכים	09/07/2023	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה	08: 58 09/07/2023	רושאן חכים	09/07/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	13: 32 17/12/2022	רנין קאסם	17/12/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	עלי עוסמאן (1)			דיר אל- אסד					aliot@uthman-h.com
	פרטי	שפיקה עותמאן (1)			דיר אל- אסד					aliot@uthman-h.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר אלאסד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי עוסמאן			דיר אל- אסד	(1)				aliot@uthman-h.com
פרטי	שפיקה עותמאן			דיר אל- אסד	(1)				aliot@uthman-h.com

(1) כתובת: דיר אלאסד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	12270704	שמש הצפון - חברה בע"מ	נוף הגליל	(1)				shemesh.hazafon@gmail.com
שמאית מקרקעין	שמאי	רושאן חכים	1946		נצרת	(2)				roushan.h3@gmail.com
	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(3)				samir@maptop.co.il

(1) כתובת : עופר סנטור, נוף הגליל..

(2) כתובת : 5100/2 נצרת.

(3) כתובת : משהד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הגדרת זכויות והוראות אחידות למגרש מאושר ביעוד מגורים - דיר אלאסד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת זכויות והוראות בנייה.
- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

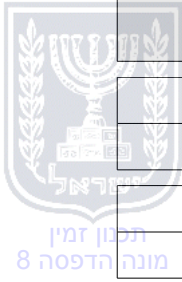


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

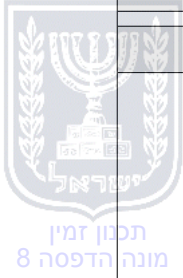
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,928	100
סה"כ	1,928	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,928.91	100
סה"כ	1,928.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים. מסחר שכונתי משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מרפאות פרטיות גני ילדים ופעוטונים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי השימושים שאינם למגורים יותרו רק בקומת הקרקע.
ב	חניה - לא תאושר בקשה להיתר בנייה שלא תכלול קומת חניון תת קרקעי שתכיל את כל פתרונות החנייה הנדרשים. - למגרש תאושר כניסה ויציאה בנקודה אחת בלבד על מנת לא להפריע לתנועה בדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	15 (4)	8	45 (3)	264	80 (2)		40 (1)	144	1928	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בנייה יישמרו.
היקף הבנייה לשימושים שאינם למגורים יהיו עד 15% מזכויות הבנייה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבה מס' 2006/5 מיום 2006/09/06 הוחלט לאשר תוספת אחוזי בניה בשטחי שירות..
- (2) לשימוש חנייה בתת הקרקע בלבד.
- (3) 80% תכסית בתת הקרקע.
- (4) גובה נמדד מפני הכניסה הקובעת לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																								
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל.																								
6.2	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, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף 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.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>י. ארון רשת 1.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <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 תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	--	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'	--	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --	--	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'	--	ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'	--	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל	--	י. ארון רשת 1.00 מ'	--	יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																								
--	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'																								
--	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'																								
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --																								
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --																								
--	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'																								
--	ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'																								
--	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל																								
--	י. ארון רשת 1.00 מ'																								
--	יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'																								

6.2	חשמל
	<p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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>



6.3	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>

6.4	תשתיות
	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית/</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	מיידי מיום אישורה.

