

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1231448

שינוי קווי בניין ושינוי הוראות- דיר אלאסד בבכ/מק/16056/16/23

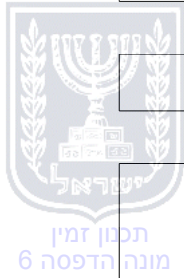
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005314824/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מתאר מקומית נקודתית לשינוי קווי בניין ושינוי גודל מגרש מזערי במטרה להכשיר מבנה חורג מקווי בניין בחלקה 9 גוש 18812 ביישוב דיר אלאסד



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ושינוי הוראות- דיר אלאסד בבכ/מק/

16/23/16056

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

260-1231448

מספר התכנית

0.439 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

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4), 62א (א) (7)

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

226425

קואורדינאטה Y

760025

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית לכפר

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			

שכונה

מזרחית לכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18812	מוסדר	חלק		117

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

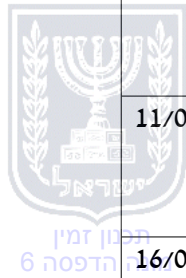
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
<u>ג/16056</u>	שינוי	תוכנית זו מחליפה הוראות ותשריט התוכנית ג/16056 וכפופה לנספחים שלה .	6768	4330		11/03/2014
<u>בבכ/מק/16056/14/16</u>	שינוי	תוכנית זו מחליפה הוראות ותשריט התוכנית בבכ/מק/16056/14/16 וכפופה לנספחים שלה .	7468	4395		16/03/2017



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				נביל אעמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נביל אעמר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/01/2024	נביל אעמר	14: 06 01/01/2024	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	מוחמד אעמר (1)			דיר אל-אסד			050-5972344		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד אעמר			דיר אל-אסד	(1)		050-5972344		

(1) כתובת: שכונה מזרחית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	נביל אעמר			דיר אל-אסד	אלעריד (1)		04-9589017		nabeilamar@walla.com
מודד	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל-אסד	(2)		052-5842052		assadi007@gmail.com

(1) כתובת: דיר אלאסד ת.ד. 384.

(2) כתובת: דיר אלאסד 20188.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 קוי בנין ושינוי גודל מגרש מזערי לצורך הסדרת מבנה קיים שנבנה בחריגה מהיתר בניה ומקוי בניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין

שינוי גודל מגרש מזערי



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	100

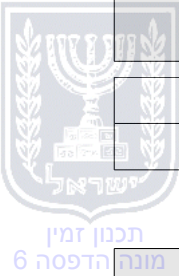
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	439.17	100
סה"כ	439.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	439.17	100
סה"כ	439.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ומסחר	4.1
שימושים	4.1.1
בנוסף למבנה מגורים תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי (שכונתי) בקומת קרקע בלבד, בכל מקרה סוג המסחר באזור הוא כזה שאינו מהווה מטרד כלשהו למגורים ולתנועה. תנאי למתן היתר בניה באזור זה יהיה ציון אופי המסחר בגוף הבקשה להיתר בניה ואישורו ע"י היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. אופי הבניה בחזית הדרך תהיה חזית ייצוגית לשביעות רצון מהנדס הועדה, אין לסחור בחומרים מסוכנים ו/או חומרים המפיצים ריחות רעות, באזור זה תותר הקמת מבנה מסחר שכונתי ללא מגורים. בכל מקרה גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.0 מטר מגובה רצפה 0.00	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי							
						עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	42	126	42	0	12	72	400	דיר אל אסד	100	מגורים	מגורים ומסחר
5 (4)	(3)	3 (2)	3 (2)	3	14 (1)	4	42		6	36	400	דיר אלאסד	100	מסחר	מגורים ומסחר

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:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישורה של הוועדה המקומית
- גישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה / גשר יהיה בקו בניין 0.0 ללא נסיגה מגבול דרך .
- בסמכות הוועדה 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 המבנה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח) ללא גובה מעקה או יציאת גג .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא יציאה לגג.
- (2) או אפס ללא פתחים בהכמת שכן.
- (3) לפי תשריט.
- (4) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, אשר תכלול העמדת המבנה, חומרים, גבהים ופיתוח כולל חניה / חניה מוצללת, שבילים, מדרגות, ריצוף, קירות, גדרות, מסלעות, חצרות, גינון, קווי ביוב, שעון מים, מכבי אש, מתקני גז, פילר ופח אשפה.
2. בתוך המגרש לרבות בחזית הראשית תוקם חניה פרטית מוצללת עם גג רעפים בגובה לא יעלה על 2.20 מ' במקום הנמוך, שיפוע הגג לא יעלה על 20%. סביב משטח החניה ישולב עם צמחים ומטפסים מתאמים.
3. עיצוב הגג כחזית חמשית :
- א. גג שטוח באישור ועדה מקומית יותר התקנת דודים ומערכות סולארית, מתקנים טכניים ביתיים ומיכל מים יוסתרו במידת האפשר ולא יהוו מטרד ויזואלי סביבתי.
- ב. בגגות משופעים, באישור ועדה מקומית יותר התקנת מערכת סולארית תותקן בהתאם לשיפוע הגג, מערכות טכניים אחרים יותקנו ויוסותרו בחלל הגג.
- שימוש בגגות אסבסט/ בד אסורה בהחלט.
4. צבע חזיתות המבנים : יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים /מסנוורים, אסורה בהחלט.

6.2**תשתיות**

תשתיות הביוב, ניקוז, מים ואשפה יחוברו למערכות התשתיות של הישוב.

6.3**ניהול מי נגר**

ניקוז :
יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות) במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחי? ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**פיתוח ונוף**

1. יש לבנות קירות/גדרות בחומר מקומי ובהתאם לתוכנית פריסת קירות וביחס לגבהים סופיים לדרכים גובלות, בתוספת גובה מינימאלי של 20 ס"מ מפני מפלס קרקע טבעיים למניעת סחף ולשמר מי נגר.
- קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית.

פיתוח ונוף**6.4**

בתוכנית היתר בניה, חתכים אופייניים יש לערוך מגבול המגרש למשנהו בשילוב עם תכנית פיתוח אשר תכלול גבהים ביחס לדרכים ורצפת המבנה .

2. מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה ביחס לגובה מפלס הדרכים והמדרכות גובלות המגרש. בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה פילר הדרנטים ושעוני מים.

מיכלי גז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם וכו'.

בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים , מוסתרים במידת האפשר ולא יהיו מכשול כלשהו לתנועה מטורית ו/או להולכי רגל.

מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכדו'.

3. בשטחים במדרון מעל 20% על היזם להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות (חפירה ומילוי) עקירת צמחיה קיימת ללא סיבה למזעור הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי. יש להתאים ולשלב תכנון וביצוע המבנה למדרון הקיים .

4. יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניה או לגינון באתר , במקרה ונוצר עודפים יש לפנותם באופן מידי לאתרים מתאימים עפ"י הוראות הרשות המקומית , אין להשאיר שטחים חפורים ו/או ערומות אדמה או פסולת באתר .

5. כל בקשה לקבלת רשיון בניה תקבל אשור הרשות המקומית לפני הגשתה לוועדת בנין ערים , יש לצרף לבקשה תוכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים .

קירות תומכים ומעקות : הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים לרבות בשטחים מדרוניים מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים (קיר כובד , מסלעות , טרסות וקיר ניקיון וכד') קירות בטון יצופו באבן לקט מקומית .

בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תוכנית פיתוח כוללת פריסת קירות וגבהים הקשורים למערכות פיתוח גובלות , גובה ראש קיר יהיה 20 ס"מ מעל אדמה גננית לשמירת מי נגר ומניעת סחף.

מעקות בטיחות ימוקמו על הגדר גובה עד 1.20 מ'.

המעקות יהיו מרשת מרותכות , מותקנות במגרש פלדה לא מחלידה .

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית היא חלק קטן מתוכנית ג/16056 וכפופה לשלבויות הקבועה בה	

מימוש התכנית**7.2**

מיד עם אישורה