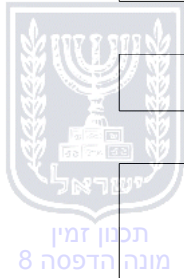


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1273879

שינוי זכויות והוראות בניה-דיר אל אסד בבכ/מק/35/23/16051



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005340656/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית שמטרתה שינוי זכויות והוראות בניה בתחום תכנית מאושרת מס' 260-0263475 גבול ושטח המגרש נלקחו מתשריט חלוקה מאושר מס' ת-ח-/78/2018, חלקה 242 גוש 18818.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי זכויות והוראות בניה-דיר אל אסד בבכ/מק/	ומספר התכנית	
35/23/16051		

מספר התכנית	260-1273879
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	0.490 דונם
------------	-----	------------

סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	-----	------------	-------------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (א4), 62 א (א) (8), 62 א.א. (א) (13ב)

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	224302
קואורדינאטה Y	759774

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

שכונה

ג'ורת ברק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18818	מוסדר	חלק		242

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
260-0263475	חלק 102

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>16051 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16051 ממשיכות לחול.	6563	3491		12/03/2013
<u>260-0263475</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 260-0263475 ממשיכות לחול.	7695	4902		11/02/2018

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של התכנית ג/16051 מלבד השינויים שבוצעו בתכנית זו ובתכנית 260-0263475.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אסעד אסדי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אסעד אסדי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	23/06/2024	אסעד אסדי	13: 44 23/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	חיליל עסאף (1)			דיר אל-אסד					advassaf6@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד: 379.

1.8.2 יזם

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
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל-אסד	(1)				a0522475539@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד: 902.

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 זכויות והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הוספת אחוזי בניה עיקריים.

-הגדלת מספר יחידות דיור.

-הגדלת מס' קומות

-הגדלת גובה מבנה



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1022

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	490	100
סה"כ	490	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	490.13	100
סה"כ	490.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	-בתי מגורים -מועדונים חברתיים ופרטיים. -גני ילדים ופעוטונים, מותר באישור ובהסכמת הרשות במקומית. -מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים תותר בקומת הכניסה, עם כניסה נפרדת. -מחסנים יהיו חלק אינטגרלי ממבנה מגורים. -מעליות, חדרי מכונות, הסקה וכדו' -מספרות ומכוני יופי. 4.1.2 הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות										
מגורים ב'	300	172	24	196	40	5 (1)	17 (2)	5	(3)	(3)	(4)	(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:

-מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך גישה ראשית.

-גובה המבנה יימדד ממפלס הקרקע הטבעית.

-תותר העברת אחוזי בניה ממתחת מפלס כניסה אל מעל למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

-באילוצי שיפועי קרקע תותר הקמת רמפה/גשר גישה בקו בניין אפס.

-תותר חניה פרטית מקורה בגובה לא יעלה על 2.5 מ' ושטח לא יעלה על 10 מ"ר, שטחה יכלל במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו 0 (צדדי ו/או קדמי)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש.

(2) עלית הגג לא תעלה על 2.5 מ"א ממפלס הגג.

(3) לפי תשריט, או אפס בהסכמת השכן ללא פתחים.

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****בינוי ו/או פיתוח**

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 .
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 הקרקע הקיים .

6.1.2**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 ומערכת 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 ויוסתרו 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.

6.1

הוראות תכנוניות

5. באזור מגורים ב' המבנים ייבנו בצורה מדורגת ובהתאם למדרון השטח הקיים.

6.1.3

תשתיות

1. ביוב:

א- תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה c בנספח הביוב לתכנית ג/ 16051) ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (כל הקווים המסומנים בנספח ביוב לתכנית ג/16051)

ב- תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחיבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר (מט"ש כרמיאל).

2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה ביצוע פתרונות למערכת הניקוז בהתאם להנחיות נספח הניקוז(לתכנית ג/16051) ולאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה יישום התכנית להקמת מוביל הניקוז במג'ד אל כרום.

3. מים-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4. אשפה-סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.1.4

ניהול מי נגר

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת ריצוף שטחים אטומים וכדו'. עודפי מי נגר עילי יש לפנות לשטחים פתוחים/ ציבוריים עם התקנת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף.

תנאי למתן היתר בניה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל-1970.

6.1.5

פיתוח נוף

תכנית נוף ופיתוח של השטחים ציבוריים תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתכנית ההגשה לאישור היתרי בניה, התכנית תוכן בקנ"מ מתאים אשר תכלול קירות, גדרות, שערים ומעקות, מסלעות, שבילים, רחבות מרוצפות, מדרגות בגבולות המגרש, גובה הקרקע הסופיים במגרש, כיווני ניקוז, נישות למיכלי אשפה, פילר, תקשורת וגז, מקודי תצפית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית היא חלק קטן מתכנית ג/16051 וכפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.

