

8.6.98
2292-2
א.א.

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - בקעת בית הכרם

תכנית מתאר מס' ג' 9185/

שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' / 7247

דיר אל אסד

מועצה מקומית דיר אל אסד.



משרד הפנים מחוז הצפון
היק התכנון וחבניה ותשיבה 1985
אישור תכנית מס' 9185
מועצה המקומית לתכנון לבניה והחליטה
מיום 26.1.98 לאשר את התכנית.
סמליל לתכנון דיר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 9185
היק התכנון וחבניה ותשיבה 1985
מיום 20.6.98 לאשר את התכנית.

עורך התכנית:
אשטון רפאל
ארכיטקט ומתכנן ערים
ת.ד. 400 מגדל העמק
מיקוד: - 23102
טל: 06-6541829 טל-פקס: 06-6540824
מתוקן: 25.05.1998

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - בקעת בית הכרם

תכנית מתאר מס' ג/9185

שינוי לתכנית מתאר מס' ג / 7247

המקום: - דיר אל אסד

מועצה מקומית דיר אל אסד

גוש: - 18819. חלקה: - חלק מחלקות: 36, 37, 98, 13, 14. נפה: - עכו.

נוזם: - סעיד דבאח, ת.ז. 5258066, דיר אל אסד, מיקוד 20188, טל:

בעל הקרקע: - סעיד דבאח ת.ז. 5258066, דיר אל אסד 20188. טל: 04-9583275 ואחרים.

עורך התכנית: - אשטרן רפאל

ארכיטקט ומתכנן ערים

ת.ד. 400, מגדל העמק 10533, טל: 06-541829. פקס: 06-540829.

אדריכל נוף: דויירי ב. אברהים. ת.ז. 10737 נצרח 16410.

שטח התכנית: - 6,163 מ"ר, גרפית.

מסמכי התכנית: - תכנית בק.מ. 1250 : 1, 10,000 : 1, 500 : 1.

תקנון, "הוראות תכנית" מכיל 7 עמודים. תכנית נוף.

1. שם/תכולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס', ג / 9185. שינוי לתכנית מתאר

מקומית ג/7247. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה,

בתשריט המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבול התכנית: כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.

3. מטרת התכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור תיירות ונופש והתווית דרך.

4. שמוש בקרקע ובניינים: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין

בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי

האזור בו נמצאים הקרקע או המבנים.

5. יחס לתכנית: תכנית זו מתקשרת לתכנית מתאר מקומית ג / 7247, המופקדת.

6. רשימת תכניות :

א. אזור לתיירות ונופש:

ישמש עבור "כפר נופש", מסעדה, מועדון, מגרש ספורט, בריכת שחייה וכל השרותים נלווים.

7. הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה בסעיף 188 / ב.

8. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים: לא יותקנו צינורות גז על קירות הבניין החיצוניים. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חב' החשמל להעדיף כבל עילי.

טבלת שטחים

%		שטח מ"ר		ציונים בתשריט	האזור
		קיים	מוצע		
-	82	-	5,073	צהוב מותחם חום כהה	תיירות ונופש
-	18	-	1,090	בצבע אדום	דרך
100	-	6,163	-	פסים ירוקים אלכסונים	חקלאי
100	100	6,163	6,163	סה"כ	מ"ר

9. חלוקה ורישום: תשריט חלוקה יוגש לכל יחידת שטח המוגדרת כחלקה רשומה קיימת בתחום מוגדר ליעוד ספציפי.

10. חניה: עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

11. מים: מרשת המים של מקורות.

12. ביוב: היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י המשרד לאיכות

הסביבה ו/או משרד הבריאות ובהתאם קו ביוב של המועצה המקומית.

13. סלוק אשפה: עפ"י הנחיות מחלקת התברואה של מועצה מקומית מעיליא.

14. טלפון: לפי תקנות משרד התקשורת / בז"ק.

15. הטל השבחה: יגבה כחוק.

16. איסור בניה בקרבת קו חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

קו מתח נמוך עם תילים חשופים ----- 2.0 מטרים.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים --- 1.6 מטרים.

קו מתח גבוה 33 ק"ו ----- 5.0 מטרים.

קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) ---- 11.0 מטרים.

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) ----- 21.0 מטרים.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא ממרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.

אין לחפור מעל וקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחב' החשמל.

ד. שינויים במערכות החשמל שהעתקן תדרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו חשבוני יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חב' החשמל.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון והבניה, (חישוב שטחים ו-1% בניה בתכניות ובהיתרים חסני' 1992)

האזור	% בניה ס"ה מ"ר עקרי	סה"כ שרות	סה"כ	מבונה % בקרקע	לכניסה		מרווחים			גובה מקס' מ'	מס' יח"ד מקסימום לדונם	גודל מגרש מיני מ"ר
					מעל מתחת	קד	צד	אח				
תייר-ות ונופש	30	20	50	40	40	10	3	3	3	2 קומו ולא יותר 14 מ' + מרתף	10 סה"כ 50	1000 מ"ר

17. ניקוז :

א. ניקוז המגרשים יהיה עילי ולתחומי הדרך בחזית.
 ב. ניקוז המגרשים אשר לא ניתן לנקז לדרך ייעשה על גבול חלקות סמוכות הכל על-פי תכנית ניקוז כוללת אשר תוגש למועצה מקומית, לפני תחילת עבודות העפר.

ג. ניקוז בתחומי הדרכים יהיה תת קרקעי.

18. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור המשרד לאיכות הסביבה לבקשה להיתר.
2. אישור מ.מ. דיר אל אסד ו/או תחבורה על תכנית בנוי הכוללת כל פרטי הסלילה גבהים, ניקוז, סימון תמרור ושילוט תקני של מ.ע.צ.
3. ניגושות לאזור תיירות ונופש: הכניסה והיציאה תעשה ע"פ נספח בינוי. בעורך המגרש תבנה גדר שתשמש מחסום פיזי בין שטח הנ"ל לשימושי הקרקע הגבולים.
4. היתר בניה יוצאו על סמך מסקנות מסמך הערכה סביבתי שיוגש בתאום עם רשויות אה"ס וכן בהתאם לתכנית פיתוח שתפרט את הצמדת המבנים ותכליתם. חניה לרכב פרטי לבאי העסקים וחניה תפעולית לפריקה ושעינה בתחום המגרש ולא על הדרך הציבורית, (גידור, שילוט, ניקוז, מתקני טפול בשפכים לרבות קדם טפול בתחום בתכנית, במידת הצורך וההתחברות למערכת

הביוב הכללית, כולל מתקן לאיגום וטפול). סימון מקום וסוג הכלים
לאצירת פסולת אשפה. בבקשה להיתר בניה יש לסמן מקום מיכלי אשפה.
5. יש לקבוע שכל תכנית אשר תוגש בתחום אזור התכנית תייעד לפחות 30%
משטח המגרש לגינון.
6. כל המבנים המסומנים להריסה בגבולות התכנית, יהרסו לפני הוצאת היתר
בניה

19. דרישות מינימום לתכנון כפרי נופש:

חדרי נופש: 5 דונם * 8 חדרים/ד' = 40 חדרים,

מסעדה, מלתחות ומועדון:

שטח ירוקים: 15% * 500 מ"ר = 750 מ"ר.

חניה: 30 מקומות חניה ל 100 חדרים, 40 חדרים = 12 מקומות חניה.

חניה למסעדה: שטח בנוי העומד לרשות הלקוחות: $5/100 = 20$ מקומות חניה.

שטח החדר, מינימום: חדר זוגי: 12 מ"ר + 3.5 מ"ר שרותים = 15.5 מ"ר.

40 חדרים * 15.5 מ"ר נטו = 629 מ"ר. סה"כ 720 מ"ר.

שטח המועדון: 80 מיטות * 1 מ"ר = 80 מ"ר.

שטח הבר או מזנון: 80 מיטות * 0.15 מ"ר נטו = 12 מ"ר (סמוך למועדון).

חדר אכל: 80 מיטות * 0.75 נטו = 60 מ"ר + חוספת 40 מ"ר = 100 מ"ר.

שרותים ציבוריים: 80 מיטות * 0.15 מ"ר נטו = 12 מ"ר.

משרד ונהלה: 80 מיטות * 0.20 מ"ר נטו = 16 מ"ר.

חנות: 80 מיטות * 0.05 מ"ר נטו = 4 מ"ר.

מטבח: $2/3 * 100$ מ"ר = 66 מ"ר.

מחסני משק בית וכביסה: 80 מיטות * 0.12 מ"ר נטו = 10 מ"ר.

חדר אכל לצוות עובדים: 80 מיטות * 0.20 מ"ר נטו = 16 מ"ר.

שרותים לצוות עובדים: 80 מיטות * 0.20 מ"ר נטו = 16 מ"ר.

סה"כ שטח המבנים הציבוריים כ - 400 מ"ר, עד 3 קומות.

סה"כ שטח מגורים כ 720 מ"ר, עד 3 קומות.

20. שלבי ביצוע: לא יוחל בהפעלת מבנים אלא לאחר בצוע בפועל של מערכת הביוב (לרבות קדם טיפול במידת הצורך בתחום התכנית), מערכת הניקוז ובצוע ההנחיות הסביבתיות כפי שתקבענה ע"י המשרד לאה"ס.

21. היתרים והגבלות:

- א. התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי: לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם ימולאו כל התנאים לנכים לפי החוק.
- ב. חומרי בניה: יבנו המבנים בבניה קשיחה בציפוי אבן, קרמיקה, בטון חסוף או אלומיניום וזכוכית. לא יותר חפוי קירות המבנים באסבסט. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון ארכיטקטוני הכולל של המבנים.
- ג. אחריות אדר' נוף: הגשת תכנית פיתוח ע"י אדר' נוף לכל המגרש כולל עיצוב וטיפול בשיקום שלאחר הבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

חתימות



עורך התכנית.

אשטון רפאל
ארכיטקט ומתכנן ערים
מגדל העמק ת.ד. 400
טל. 065/41829

בעל הקרקע.

יוזם התכנית.

תאריך: 22.11.1996 : 10.04.1997 : 20.03.1998 : 25.05.1998