

מחוז צפון

נפת עכו

אשר על פי
25.10.2004

מרחב תכנון: בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מועצה מקומית דיר אל-אסד

תוכנית מס' ג/12201 המהווה הרחבה לתכנית מס' ג/5876

ושינוי לתוכנית מס' ג/3957

חוברת הוראות והנחיות התוכנית "התקנון" הוכן על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והתיקונים שנערכו לו מעת לעת.

המונחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה.

אסדי אסעד, מהנדס אזרחי, ר.מ. 103451, טל: 04-9881584

1220114
5414
2.7.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1220114
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.7.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית דיר אל-אסד

סעיף א. פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/12201 הרחבה לתכנית מספר ג/5876 ושינוי לתוכנית מס' ג/3957.

1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד משטח ספורט לשטח ציבור.

1.3 מקום התוכנית:

צפון מערב דיר אל-אסד.

| נ.צ. מרכזי | | מזרח: 174375-174750, | צפון: 259750-260250 |
|------------|-------|----------------------|---------------------|
| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות | |
| 18818 | | | 2,6 |
| 18819 | | | 31,50,99 |

1.4 שטח התוכנית:

45.201 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון ופרטיים.

מלון מריוט נצרת עילית 17000

יוזם התוכנית: מועצה מקומית דיר אל-אסד

ט"ל: 9886655-04 פקס: 9989591-04

מגיש התוכנית: מועצה מקומית דיר אל-אסד

ט"ל: 9886655-04 פקס: 9989591-04

עורך התוכנית: אסדי אסעד, מהנדס אזרחי, רשיון מספר: 103451

ט"ל 9881584.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

אין התוכנית משנה תוכניות מתאר ארציות או מחוזיות כלשהן.

תוכנית מתאר מקומית: מהווה הרחבה לתוכנית מס' ג/ 5876 מאושרת ושינוי

לתוכנית מס' ג/ 3957.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית

אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1:1250 מסמך מחייב.

ג. נספחי בינוי קניימ 1:200 - מסמך מנחה

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|----------|---------|
| 30.8.01 | הכנה |
| 12.9.01 | עדכון 1 |
| 18.12.02 | עדכון 2 |
| 15.9.04 | עדכון 3 |

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.11 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | יעוד השטח |
|-------------|------------|-------------|------------|------------------------|
| אחוזים % | שטח (דונם) | אחוזים % | שטח (דונם) | |
| 57.77 | 24.245 | 18.83 | 13.970 | שטח למבנה ציבור |
| 6.93 | 0.815 | 1.10 | 0.815 | שטח ציבורי פתוח |
| 0.00 | 0.000 | 13.85 | 10.275 | שטח ספורט |
| 0.16 | 0.122 | 0.00 | 0.000 | שטח מגורים א' |
| 26.99 | 20.019 | 27.15 | 20.141 | דרך קיימת או מאושרת |
| 100 | 45.201 | 100 | 45.201 | סה"כ שטח |

1.10 באור סימני התשריט:

| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| גבול התוכנית | קו כחול. |
| גבול תוכנית ג/3957 | קו כחול מקוטע |
| גבול תכנית ג/5876 | קו ורוד |
| גבול תוכנית ג/4965 | קו תכלת מקוטע |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ירוק בהיר התחום בקו חום. |
| שטח למבני ציבור | שטח חום התחום בקו חום כהה. |
| דרך מאושרת או רשומה | שטח חום בהיר התחום בורוד |
| שטח חקלאי | שטח לבן עם קווים ירוקים אלכסוניים. |
| גבול חלקה רשומה ומספרה | מספר החלקה מוקף בעיגול כאשר גבולה מופיע בקו אחיד כאשר כול הפרטים בצבע ירוק. |
| רוזטה | עיגול בצבע שחור המחולק ל4 כאשר בחלקו העליון מצוין מספר הדרך, מצד ימין ושמאל מספר המציין את קו הבניין בחלקו התחתון המספר מציין את רוחב הדרך. |
| גבול גוש ומספרו | קו דק שחור ועליו משולשים מלאים שחורים. אליפסה בצבע שחור ובה מופיע מספר הגוש. |
| דרך לביטול | שטח לבן עם קווים חומים אלכסוניים. |
| מגורים א' | שטח כתום. |
| שטח ספורט | שטח ירוק כהה התחום בחום כהה. |
| גבול מגרש ומספרו | מספר המגרש והקו המסמן אותו מופעים בצבע שחור רציף. |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. הרחבת שטחים למבני ציבור.
2. קביעת הוראות להקמת מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי וספורט לשטח למבנה ציבור ודרכים.
- 2.2.2 הועדה המקומית בקעת בית הכרם תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה למבנה הציבור בהתאם לתוכנית זו.
- 2.2.3 תנאים למתן היתר בנייה:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

| | |
|------------|--------------------|
| יעוד הקרקע | סה"כ שטח מוצע מ"ר* |
| מבנה ציבור | $7,273=0.3X24245$ |

* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח למבנה ציבור:

מיועד לבניית מבנה ציבור.

3.1.2 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, להולכי רגל ולהעברת תשתיות כמוגדר בחוק.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

| גובה בניה מקסימלי במטרים, ימדד מקו קרקע טבעית | % אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | | קוי בנין | | | גודל מגרש מיני (מ"ר) | שם האזור שימושים עיקריים |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------|-----------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|-------|------|----------------------|--------------------------|
| | מס' קומות | סה"כ E | לכסוי הקרקע (תכסית) D | שטחי שרות C | שטחים עיקריים B | מעל מפלס הכניסה A | מתחת למפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | | |
| 8 | 2 | 30 | 20% | 5% | 25% | 5% | 25% | בהתאם לתשריט | 3 | 3 | 500 | מבנה ציבור |

*הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

3.3 - תשתיות: 7

3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב/ מציאת פיתרון לפינוי השפכים, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

3.4.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

3.4.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.4.3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.5. אשפה:

3.5.1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

3.5.2. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

3.5.3. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.6. הוראות כלליות

3.6.1. הפקעות:

3.6.1.1. השטחים שנועדו בתכנית זאת לצרכי ציבור נתונים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק

התכנון והבנייה תשכ"ה (1965), וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה (1965), זאת מלבד האמור בסעיף 3.6.1.2.

3.6.1.2. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.6.2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

3.6.2.1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

3.6.2.2 מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.6.3 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.6.4 היטל השבחה:

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

3.6.5 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.6.6 עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.6.7 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.6.8 כיבוי אש:

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

3.6.9 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

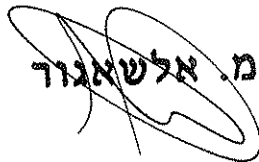
פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

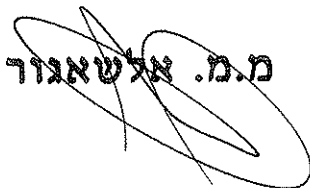
תוכנית זו תקפה 5 שנים מיום אישורה אם לא יתחיל ביצוע התוכנית בתקופה זו התוכנית בטלה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון ופרטיים.
מלון מריוט, נצרת עילית 17000

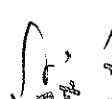

מ.מ. אלשאגור

יזם התוכנית: מועצה מקומית דיר אל-אסד
טל': 9886655-04 פקס: 9989591-04


מ.מ. אלשאגור

מגיש התוכנית: מועצה מקומית דיר אל-אסד
טל': 9886655-04 פקס: 9989591-04

עורך התוכנית: אסדי אסעד מהנדס אזרחי
רשיון מספר: 103451 טל' 9881584-04.


אסדי אסעד
מהנדס אזרחי מ.מ. 103451
מ.מ. 1044
15.10.04

נספח- פרוגרמה מנחה לפונקציות ציבוריות המותכננות בשטח המיועד למבני ציבור.

| פונקציות ציבוריות מותכננות בש.מ.צ. | | | | פונקציות ציבוריות ע"פ מבטות הקרקע של לוחן | | | | פונקציות ציבוריות ע"פ מבטות הקרקע של לוחן | | פונקציה | |
|------------------------------------|-------------|----------------|-----------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| מ"ר בנייה | מ"ר דירתיים | שטח דרוש בדונם | קרקע 2020 | שטח בנייה במ"ר | קרקע לקצתה (דונם) | מס' מומלץ למוסד | מס' תלמידים | מס' לקצתה | מס' על יסודי | מס' על יסודי | מס' על יסודי |
| 375 | | 1.5 | | 125 לקצתה | 0.5 | 2-3 | 30 | | גנים | | חינוך |
| *8846 | | 36 | | 7000 ל-36 קצתות | 0.75 | 30,36 | 30 | | בי"ס על יסודי | | |
| 1600 | | 2.4 | | 1450+ אולם ספורט | | | | | | | |
| | | | | 200 לקצתה | 0.3 | 6,12,18 | 8-12 | | בי"ס לחינוך מיוחד | | |
| 1000 | | 1 | | | 1 | | | | אולם משולב בבי"ס | | ספורט |
| 11821 | | 40.9 | | | | | | | | | סה"כ |

* ע"פ פרוגרמה של משרד החינוך