

כספי איתן
9.7.2001

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - בקעת בית הכרם



תכנית מס' 7247

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 7247
ועדת המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.1.98 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית
סגן יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 7247
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5018
מיום 13.9.01

המועצה המקומית דיר אל אסד
ת.ד. 1, דיר אל אסד 20188
טל: 04-9886655, פקס: 04-9989591

יוזם התכנית :

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

עורך התכנית :

אפריל 2001 - למתן תוקף

פרק א' – התכנית

1. המקום : מחוז : צפון
 נפה : עכו
 ישוב : דיר אל אסד

גוש	חלקה	חלקי חלקה
18813		18, 20, 25, 93, 96
18817		1, 2, 4, 25
18818		57, 60, 61, 67, 69, 78
18819	32, 35, 44, 45, 47, 48, 51, 52 53, 61, 64, 74, 75, 92, 93	20, 21, 30, 31, 36 46, 54, 55, 76, 77 86, 88, 91, 98

גושים וחלקות

2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/7247 – דיר אל אסד.
4. חלות התכנית : התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתכנית.
5. מסמכי התכנית : 1. הוראות התכנית : 8 עמודים.
 2. תשריט הכולל:
 תכנית מצב קיים בק.מ. 1:2,500
 תכנית מצב מוצע בק.מ. 1:2,500
 תרשים סביבה בק.מ. 1:50,000
6. שטח התכנית : 188.1 דונם.
7. יוזם ומגיש התכנית : המועצה המקומית דיר אל אסד
 ת.ד. 1, דיר אל אסד 20188
 טל.: 04-9886655, פקס: 04-9989591
8. עורך התכנית : אדריכל דורון רוהטין
 יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
 מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
 טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
9. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
 ת.ד. 580, קרית הממשלה
 נצרת עילית 17000
 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
10. מטרת התכנית : יעוד שטח למגורים ושטחי ציבור נלווים, בהתאמה למגמות גידול של הישוב.

פרק ב' – הגדרות ופרוש מונחים

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרושים:

2.1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2. התכנית: תכנית מפורטת מסי ג/7247 (כולל התשריטים וההוראות והנספחים).

2.3. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקעת בית הכרם.

2.4. מועצה מקומית: המועצה מקומית דיר אל אסד.

2.5. תכנית בינוי: תכנית ערוכה ע"י אדריכל רשוי, החלה על שטחו של איזור שלם, או לפי קביעת הוועדה המקומית, המבוססת על מזידה מומסכת, הכוללת טופוגרפיה וחלקות קיימות, והמראה את כל הבנינים המתוכננים ואת העמדתם על הקרקע, תוך ציון תפקידו של כל בנין או חלקים ממנו, ציון תפקידם של השטחים המוגדרים בין הבנינים, רום מוחלט של כל השטחים והבנינים, טרסות, דרכי ושטחי חניה.

פרק ג' – הגשת מסמכים

1. היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שידרשו לכך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי ו/או בתכנית ביצוע ו/או בכל תכנית המפורטת בשטח. כמו כן רשאית הועדה לדרוש הבהרות והסברים טכניים, כפי שתמצא לנחוץ בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהיא.

פרק ד' - ביאורים וסימונים בתשריט

הסימון בתשריט		הבאור
1.	פסים אלכסוניים בירוק	אזור חקלאי
2.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
3.	שטח צבוע חום, מותחם בחום כהה	אזור מבני ציבור
4.	פסים ירוק אדום לסירוגין	דרך להולכי רגל
5.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
6.	שטח צבוע ירוק	ש.צ.פ
7.	קו כחול רציף	גבול התכנית
8.	קו כחול מרוסק	גבול תכניות מפורטות קיימות
9.	קו אדום ומשולשים אדומים	גבול גוש
10.	קו ירוק רציף	גבול חלקה

טבלת שימושי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
66.85%	125.75	-	-	מגורים א'
2.81%	5.28	-	-	מבני ציבור
10.66%	20.05	100%	188.10	אזור חקלאי
2.21%	4.16	-	-	ש.צ.פ
17.23%	32.41	-	-	דרך מוצעת
0.24%	0.45	-	-	דרך הולכי רגל
100%	188.10	100%	188.10	סה"כ

פרק ה' - איזורים ותכליות

1. שימוש בקרקע ובמבנים: לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה.
לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

2. רשימת תכליות ושימושים:2.1 אזור מגורים:

2.1.1 מגורים ביחידות בודדות או בבתי דירות בצפיפות מירבית של עד 4 יחידות למגרש.

2.1.2 מחסן לציוד, סככה למכוניות וטרקטורים, ומבני עזר מבניה קלה בלבד.

2.1.2. מחסן לציוד, סככה למכוניות וטרקטורים, ומבני עזר מבניה קלה בלבד.

2.1.3. מסחר קימעונאי בקומת הכניסה הקובעת לבנין.

2.1.4. דרכי גישה וחניות.

2.2. שטח למבני ציבור:

2.2.1. מוסדות חינוך לגיל הרך וגן חובה.

2.2.2. מוסדות בריאות.

מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטת לעיל: אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

2.3. דרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, חניות, דרכי גישה למגרשים, דרכים לעגלות, לאופניים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.

2.4. שטח ציבורי פתוח:

שטחים פתוחים המשמשים לגינון ולחורשות, מתקני ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למינייהם, מקלטים, דרכים להולכי רגל, וכן דרכי גישה וחניות.

3. טבלת אזורים, שימושים והגבלות בניה

צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	במטרים מעל קרקע טבעית	סך הכל	כיסוי קרקע מקסימלי	שטחי שרות	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	שימושים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי		
4	4	15 מ'	160%	150 מ"ר		--	160%	160%	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400 מ"ר	אזור מגורים
--	2	8.5 מ'	100%	70%		--	100%	100%	5	5	3	1,800 מ"ר	מבני ציבור
כל בניה אסורה													אזור חקלאי
כל בניה אסורה													דרך

פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

- כוחה של הועדה יהיה להתיר בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בינוי: לכל אזור תוגש ותאושר תכנית בינוי שתציג חלוקת האזור למגרשים, כאשר לכל מגרש תהיה דרך גישה.
 2. פיתוח השטח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
 3. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה בהתאם לתקנות.
 4. ניקוז תיעול ותשתית: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, תיעול, סלילת דרכים וגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביבו טלפון וכו' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים לעיל.
 5. לא יוחל באיכלוס בתחום כלשהוא של התכנית לפני ביצוע הדרישות המפורטות לעיל ובתנאי ביצוע בפועל של מערכות הביוב והניקוז.

פרק ז' – מערכות תשתית

1. ביוב: כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה ובהתאם לתכנית הביוב והטיפול בשפכים של האזור.
2. מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
3. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

3.1. הגבלות בניה לאורך קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה או חלק בולט ממנו מתחת קוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני ביתור של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק לחלק הקרוב ביותר ב-מ'</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.00 מ'	קו מתח נמוך
5.00 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.50 מ'	קו מתח עליון 110-115 ק"ו

3.2. הגבלות בניה לאורך קוי חשמל תת-קרקעיים

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3.3. חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

2.5 מ'	כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
2.5 מ'	עמודי חשמל במתח נמוך
5.0 מ'	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו
10.0 מ'	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו

חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

10.0 מ'	כבל חשמלי תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
5.0 מ'	עמודי חשמל במתח נמוך
5.0 מ'	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו
10.0 מ'	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו

3.4. בכפוף להוראות כל דין העברת קוי חשמל, טלפון ושרותים עיליים, ותת-קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תוכניות מאושרות על ידי הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך, כל קוי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים, קווי השרותים הפרטיים שמקשרים בין קווי השרות העירוניים לבנין, יעברו בתוך המגרש בשטח שבין הגבול של המגרש לקו הבנין.

4. תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח' – שונות

1. מקלטים / מרחבים מוגנים: ייבנו בהתאם להנחיות הג"א.
2. היטל השבחה יגבה כחוק.
3. הפקעות מקרקעין: הפקעות מקרקעין תבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

הרשימות:

_____ : היזם ומגיש התכנית

_____ : בעל הקרקע

_____ : המתכנן

_____ : ועדה מקומית

_____ : ועדה מחוזית