

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם  
 תחום שיפוט מוניציפאלי : מ"מ דיר אל-אסד  
 שם ישוב : דיר אל-אסד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

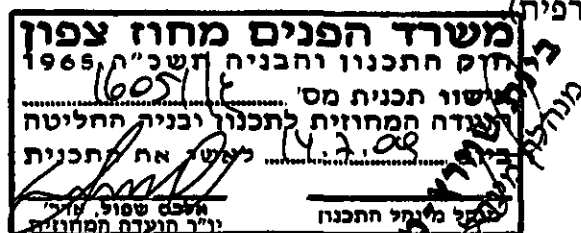
שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' 16051/ג

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ - 578 יח"ד.
- התכנית מהווה שינוי לתוכניות מס': ג/3957, ג/14702 מאושרות,
- רצף לתכניות מס' ג/998, ג/7247, ג/12201, ג/14435.

1.1 מקום התוכנית : - השטח היינו מערבית לישוב דיר אל אסד.

| מספר גוש | חלקות שלמות                            | חלקי חלקות                                                          |
|----------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 18818    | 10, 11, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 51 | 2, 8, 9, 12, 13, 18, 36, 37, 38, 45, 47, 49, 56, 57, 60, 69, 70, 78 |
| 18819    | 52, 53, 54, 55, 58, 59                 | 31, 49, 50, 99                                                      |

1.2 שטח התכנית : 253.913 דונם (מדידה גרפית)  
מס' יח"ד : 578  
יח"ד :



1.3 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

- מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, ת"ד 580.
- טל: 04/6558211, פקס: 04/6560521. נצרת עילית 17105.
- ופרטיים.

יוזם התוכנית : ועדה מקומית בקעת בית הכרם.

הודעה על אישור תכנית מס' (605).....  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....  
 מיום.....

רח' החרושת 48, ת"ד 809, כרמיאל 20100.  
 טל : 04/9027500, פקס מס' : 04/9580379.

עורך/מגיש התוכנית : אדריכל דוירי אברהם.

רישיון מס' 38095.

ת.ד. 10737, נצרת 16410.

טל: 06-6576387, פקס: 04-6461896.

E:MAIL-DWEIRY@ZAHAV.NET.IL

#### 1.4 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 35 : מרקם שמור משולב.

ת.מ.מ. 2 : התכנית תואמת לשינוי ת.מ.מ. 49 / 2 : שטח ישוב עירוני.

תכנית אב : התכנית תואמת את תכנית אב המאומצת ע"י הועדה המחוזית .

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 3957 ורצף תוכנית מס' ג' / 7247, 14435/ג.

תוכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתוכניות מס' : ג' / 14702, רצף לתוכנית מס' 12201/ג.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

#### 1.5 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 14- עמודים ----- מסמך מחייב.
- ב. תשריט מצב מוצע / קיים בקנ"מ 1:1250 , 1:2500 מסמך מחייב (למעט סימון התחבורה).
- ג. נספח תחבורה - ----- מסמך מנחה.
- ד. פרוגרמה תכנונית ----- מסמך מנחה.
- ה. טבלת הפרשות לצורכי ציבור ----- מסמך מנחה.
- ו. נספח ביוב ----- מסמך מחייב.
- ז. נספח ניקוז ומי נגר עילי ----- מסמך מנחה.
- ח. נספח נופי ----- מסמך מנחה - הפרשה הנופית המצורפת לתשריט תהיה מחייבת.

#### 1.6 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך      | הכנה       |
|------------|------------|
| 29.01.2006 | עדכון - 1  |
| 20.02.2006 | עדכון - 2  |
| 09.03.2007 | עדכון - 3  |
| 17.09.2007 | עדכון - 4  |
| 27.12.2007 | עדכון - 5  |
| 17.05.2008 | עדכון - 6  |
| 10.07.2008 | עדכון - 7  |
| 23.07.2008 | עדכון - 8  |
| 29.07.2008 | עדכון - 9  |
| 18.09.2009 | עדכון - 10 |
| 21.06.2012 | עדכון - 11 |
| 01.07.2012 | עדכון - 12 |
| 02.11.2012 |            |

#### 1.7 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון

והבניה.

1.8 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה.  
קו כחול מרוסק.  
קו עם נקדה באדום.  
קו מקוטע בצע כסף.  
מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזטה).  
א. מספרים ברבע העליון של העיגול.  
ב. מספר ברבע התחתון של העיגול.  
ג. מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.  
מספר בתוך עיגול בירוק.  
מספר בתוך אליפסה בשחור.  
קו ועליו משולשים בשחור.  
קו עבה מקוטע בצבע סגול.  
מספר בתוך מלבין בשחור.  
שטח צבוע בצהוב.  
שטח עם קווים אלכסוניים באדום.  
קו נקודה גדולה באדום.  
שטח צבוע בכתום.  
שטח צבוע חרדל.  
שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין.  
שטח צבוע תכלת.  
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.  
שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.  
שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה.  
שטח צבוע בירוק.  
שטח צבוע חום.  
שטח צבוע אדום.  
שטח צבוע בירוק ואדום לסירוגין.  
שטח משובץ בירוק.
- גבול התכנית.  
גבול תכניות מאושרות.  
גבול תחום שיפוט.  
גבול מתחם לאיחוד וחלוקה.  
מספר דרך.  
רוחב דרך.  
מרווחים קדמיים מינימליים.  
גבול ומספר חלקה רשומה.  
מספר מגרש קיים.  
גבול גוש.  
גבול תמ"מ 2 / 49.  
מספר מגרש מוצע.  
מבנה להריסה.  
דרך לביטול.  
גבול מספר שטח עתיקות מוכרז.  
אזור מגורים א'.  
אזור מגורים א' - 1.  
אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.  
אזור מגורים ב'.  
אזור מבנה ציבורי.  
אזור חקלאי.  
שפ"פ.  
שצ"פ.  
דרך קיימת או מאושרת.  
דרך מוצעת או הרחבת דרך.  
דרך משולבת  
לפי - תמ"א 22.

1.9 טבלת שטחים :

| שימוש קרקע                        |  | מצב קיים |           | מצב מוצע |           |
|-----------------------------------|--|----------|-----------|----------|-----------|
|                                   |  | במ"ר     | באחוזים % | במ"ר     | באחוזים % |
| אזור מגורים א'.                   |  | 13,097   | 5.2       | 60       | 0.0       |
| אזור מגורים א' - 1.               |  | -----    | -----     | 49,482   | 19.5      |
| אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי. |  | -----    | -----     | 13,221   | 5.2       |
| אזור מגורים ב'.                   |  | -----    | -----     | 81,768   | 32.2      |
| אזור מבנה ציבורי.                 |  | -----    | -----     | 15,719   | 6.2       |
| אזור חקלאי.                       |  | 228,046  | 89.8      | -----    | -----     |
| שפ"פ.                             |  | -----    | -----     | 613      | 0.2       |
| שצ"פ.                             |  | 800      | 0.3       | 28,137   | 11.1      |
| יער לפי תמ"א 22.                  |  | 4,625    | 1.8       | -----    | -----     |
| דרך קיימת או מאושרת.              |  | 7,345    | 2.9       | 6,613    | 2.6       |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך.           |  | -----    | -----     | 55,747   | 22.0      |
| דרך משולבת.                       |  | -----    | -----     | 2,553    | 1.0       |
| סה"כ.                             |  | 253,913  | 100%      | 253,913  | 100%      |

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

### 2.1. מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים בת כ - 578 יח"ד, אזור מגורים א'- 1, מגורים משולב עם מסחר שכונתי ואזור מגורים ב'.
- אזור מבנה ציבורי .
- שצ"פ.
- שפ"פ.
- התווית דרכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים , הקמת שכונת מגורים בת כ - 578 יח"ד.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : - צפיפות , מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- אין מכוח תוכנית זו לאשר הוצאת היתרי בנייה או פיתוח ללא אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

| יעוד הקרקע                        | סה"כ שטח עיקרי מוצע<br>מ"ר     | מספר יח"ד |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|
| אזור מגורים א'- 1.                | 47,503                         | 198       |
| אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי. | מגורים = 9,519<br>מסחר = 4,760 | 53        |
| אזור מגורים ב'.                   | 58,873                         | 327       |
| אזור מבנה ציבורי.                 | 14,147                         | -----     |
| סה"כ.                             |                                | 578       |

## 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 בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 3.1.2. דרכים / דרך משולבת :

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל , תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### 3.1.3. אזור מגורים א - 1: להלן השימושים:

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

### 3.1.4. אזור מגורים א': בהתאם לתוכנית מס' ג/ 3957 מאושרת.

### 3.1.5. אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי:

תותר הקמת מבנים עד שתי קומות לשימוש מעורב מגורים ומסחר שכונתי. מסחר שוכנתי ומכוני יופי יותרו בקומת כניסה בלבד. בנוסף לכך תותר שתי קומות מגורים. באזור זה תותר הקמת מבנה מסחר שכונתי בלבד, בכפוף לחלוקת זכויות בניה בין מסחר ומגורים בהתאם לסעיף 3.2 להלן. בכל מקרה גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.0 מטר. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי תאוושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה לשימושים שאינם מגורים אישור של משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.

### 3.1.6. אזור מגורים ב':

כמו מגורים א' סעיף מס' 3.1.3 הנ"ל. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הגשת תוכנית בינוי תאוושר ע"י הועדה המקומית.

### 3.1.7. אזור מבנה ציבורי:

מיועד להקמת בניני ציבור כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפואת ותחנות רפואיות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, מכבי אש, בית לקשיש, תחנה לבריאות השן, משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי הפרוגרמה לצורכי ציבור שהוגשה כחלק מתכנית זו. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור נספח בינוי ופיתוח כולל.

### 3.1.8. שטח ציבורי פתוח: (שצ"פ).

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקני מנוחה, הצללה, מדרגות, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תשתיות ומקלטים ציבוריים.

בשצ"פ תא שטח מס'. 304 יישמר לאזור חיץ לאורך כביש מס'. 600.

בכל מקרה השצ"פים יתוכננו ע"י אדריכל נוף מוסמך. תותר הקמת מתקן טרנספורמציה לחברת חשמל באישור הועדה המקומית.

### 3.1.9. שטח פרטי פתוח: (שפ"פ).

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, בוסתן, מתקני מנוחה, הצללה, שבילים, מתקני משחק לילדים, גדרות מדרגות, מסלעות, טרסות.

### 3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה.(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב  
1992.

| שם האזור שימוש עיקרי                  | גודל מגרש מינימ' במ"ר | מרווח בניה במטרים קווי בנין                                                                  |       |                  | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי |                 |             |           |                  |      | גובה בניה מקסימאלי    |                                      | צפ"פ נטו מס' יח"ד למג' | מס' יח"ד דונם |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|--------------------------------|-----------------|-------------|-----------|------------------|------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                       |                       | צדדי                                                                                         | אחורי | קדמי             | מעל מפלס כניסה                 | מתח' מפלס כניסה | שטחי' עיקרי | שטחי שדות | לכיסו קרקע תכסי' | סה"כ | מס. קומ' במט'         |                                      |                        |               |
| מגורים א'                             |                       |                                                                                              |       |                  |                                |                 |             |           |                  |      |                       |                                      |                        |               |
| מגורים א - 1                          | 500                   | 3.0 או 0 בהסכמת השכן ללא פתחים                                                               | 3.0   | 3.0 או לפי תשרי' | 120                            | ---             | 96          | 24        | 40               | 120  | 2 קומ' מעל ק.ע.       | 10.0 ללא יציאת גג                    | 2                      | 4             |
| מגור משו' עם מסח' שכו' מסח' ***- מגו' | 500                   | 3.0 או 0 בקיר משו' ללא פתח' כאשר קו הבניה הצדדי יהיה 0 מצד אחד חייב אז להיות 3.0 מטר מצד שני | 3.0   | 5.0              | 42                             | ---             | 36          | 6         | 42               | 126  | 3 קומ' ***            | 11.0 ללא מעקה ויציא' גג              | 2                      | 4             |
|                                       |                       |                                                                                              |       |                  | 42                             | 42              | 72          | 12        |                  |      |                       |                                      |                        |               |
| אזור מגורים ב'                        | 500                   | 3.0 או 0 בקיר משו' ללא פתח' כאשר קו הבניה הצדדי יהיה 0 מצד אחד חייב אז להיות 3.0 מטר מצד שני | 3.0   | 3.0 או לפי תשרי' | 126                            | ---             | 72          | 54        | 42               | 126  | 2 קומ' מעל קומת עמוד' | 10.0 ללא יציאת גג                    | 2                      | 4             |
| אזור מבנה ציבור ***-                  | 1000                  | 5.0                                                                                          | 5.0   | לפי תשריט        | 150                            | ---             | 90          | 60        | 40               | 150  | 3 קומ' מעל קו' חניה   | 14.0 מעל קו' כניסה 0.00 ללא יציאת גג | ---                    | ---           |
| שצ"פ                                  | 500                   | 3.0                                                                                          | 5.0   | 5.0              | % 4                            | ---             | % 4         | ---       | % 4              | % 4  | 1                     | 4.0                                  | ---                    | ---           |

\*- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

\*\*\*- באזור זה תותר הקמת חניה תת-קרקעית ללא נסיגה מגבולות המגרש לפי תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

\*\*\*\*- קומת המסחר תבנה במפלס דרכי גישה מס' 601, 602 בתשריט.

- הגישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה / גשר תהיה בקו בנין 0.0 ללא נסיגה מגבול דרך.

- באזור מגורים ב' המבנים יבנו בצורה מדורגת בהתאם למדרון השטח הקיים.

- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### א.- הוראות והנחיות נוספות :

##### א/ 1. הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

א/1. תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, אשר תכלול העמדת המבנה, חומרים, גבהים ופיתוח כולל חניה / חניה מוצללת, שבילים, מדרגות, ריצוף, קירות, גדרות, מסלעות, חצרות, גינות, קווי ביוב, שעון מים, מכבי'אש, מתקני גז, פילר ופח אשפה.

א/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.

א/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 יהיו 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.

א/4. צבע חזיתות המבנים : יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים/מסנוורים, אסורה בהחלט.

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

##### א/2. הוראות פיתוח המגרש :

א/2.1. בנוסף לסעיף א/2 הנ"ל 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 תוכנית פיתוח אשר תכלול גבהים ביחס לדרכים ורצפת המבנה.

א/2.2. 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 הדרגטים 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 לגינות ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכדו'.

א/2.3. השצ"פים יתוכננו בהתאם לנתוני השטח הקיימים ובהתאם לתפקידם האקסטנסיבי / האינטנסיבי, לשירות האוכלוסייה ועוברי אורח תוך שמירה על הטבע והסביבה ומניעת פגיעה באיזון האקולוגי.

בכל מקרה השצ"פים יבוצעו לפי תוכנית פיתוח עורכה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

1/א/2. 4. 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.

2/א/2. 4. טיפול בחומרי חפירה ומילוי : לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן :

א : קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.

ב : הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה ( בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).

ג : בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד : חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

### 3/א/2. 4. חציבה ומילוי :

א : היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ב : בהעדר האיזון :

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש

עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

ג : הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

א/2. 5. היזם יימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים.

א/2. 6. ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. מערכות/מתקני ביוב יהיו תת-קרקעיות אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.

קו הביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו ביוב. מוביל למט"ש, כאמור קו הביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי קולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים.

א/2. 7. יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניה או לגינון באתר, במקרה ונוצר עודפים יש לפנותם באופן מיידי לאתרים מתאימים עפ"י הוראות הרשות המקומית. אין להשאיר שטחים חפורים ו/או ערומות אדמה או פסולת באתר.

א/2. 8. שילוט והכוונה : יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה. תוכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

א/2/9. באזור מגורים ב' מומלץ לבנות בצורה מדורגת תואמת למדרון השטח ומשתלבת עם הנוף הסביבתי.

### א/3. תנאים לקבלת היתר בניה :

א. יש לצרף לבקשה תכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים. על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראת הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.

ב. תנאי למתן היתר בניה – קבלת חוות דעת מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בבקשות להיתרי בניה שיגשו מכוחה של תוכנית זו.

א/4. תכנון נוף ופיתוח שטחים ציבוריים : תכנית נוף ופיתוח של השטחים ציבוריים תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור היתרי בניה, התוכנית 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.

א/5. קירות תומכים ומעקות: הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים לרבות בשטחים מדרוניים מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים ( קיר כובד, מסלעות, טרסות וקיר ניקיון וכוד).

- קירות מבטון יצופו באבן לקט מקומית.
  - בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תוכנית פיתוח שתכלול פרסית 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 במסגרות פלדה לא מחלידה.

### ב - תשתיות :

#### 1. מים :

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

#### 2. ניקוז :

- 1 – תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע פתרונות קצה למערכת הניקוז בהתאם להנחיות נספח הניקוז ולאישור רשות הניקוז האזורית.
- 2 – תנאי לקבלת היתר בניה, יישום התוכנית להקמת מוביל הניקוז במג'דל כרום.

#### נגר עילי :

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.

### 3. ביוב :

א: תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תוכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח) ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה ( כל הקווים המסומנים בנספח ביוב ).

ב: תנאי לאכלוס הבתים שקבלו היתרי בנייה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחיבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופיתרון הקצה המאושר (מט"ש "כרמיאל").

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                 | 3.0 מטר.           |
| בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מטר.           |
| בקו מתח גבוה עם 33 ק"ו                        | 5.0 מטר.           |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 20.0 מטר מציר הקו. |
| בקו מתח עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר)      | 35.0 מטר מציר הקו. |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת                | 1.0 מטר.           |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד            | 3.0 מטר.           |

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ – 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

### 5. אשפה :

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

פסולת בניין : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ( ג ) לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאיו ואגרות ) התש"ל – 1970.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה) . בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .

3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה, מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה , במחלקת הרישוי.

4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.

5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי קרקע בתוכנית להלן טבלת ייחוס:

| קבוצת ייחוס          | הערכת כמות פסולת המיוצרת ביח"ד של 100 מ"ר בנוי. |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| בנייה רגילה למגורים  | לפחות 10 טון.                                   |
| בניה ציבורית ומשרדים | לפחות 10 טון.                                   |

6. באזור מגורים כמות פסולת ביתית ויבשה תחושב לפ"י 3.5 ק"ג /נפש /יום.

7. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

8. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות בתחום הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

## ג - הוראות כלליות.

### 1. איחוד וחלוקה

התוכנית כולה הינה מתחם אחד המיועד כולו לאיחוד וחלוקה בהתאם לחוק התכנון והבניה סימן ז' סעיפים 121, 122 בסמכות ועדה המקומית.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

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

### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, עפ"י קו המתאר הקיים של המבנה.

ב. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**5. מבנים להריסה:**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**6. תנאים לביצוע התכנית :**

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

**7. היטל השבחה :**

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

**8. חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

**9. עתיקות :**

- א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות שתל"ח ועפ"י סעיפים להלן :
- ב. תנאי להיתר בניה אישור רשות העתיקות.
- ג. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3017/0 " דיר אל אסד " י"פ 1091 ע"מ 1360 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתר עתיקות מוכרז/ים כידן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .
- ד. כל עובדה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ה. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה ) יבצען מבקש היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ו. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
- ז. היה והעתיקות יצריכו שנוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**10. הוראות הג"א :**

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

**11. כיבוי אש :**

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

**12. סידורים לנכים :**

קבלת היתרי בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

**פרק 4 - מימוש התוכנית.**

**4.1 שלבי ביצוע :**

**4.1. שלבי ביצוע התוכנית :**

**4.1.1. אשור התוכנית כחוק .**

**4.1.2. שלביות ביצוע חיבור לדרך הבין יישובית לתוכנית המכילה 578 יח"ד :**

**שלב א.** ללא התחברות לדרך בין יישובית יבוצע 50% מקיבולת יח"ד בתוכנית .

**שלב ב.** תנאי למימוש שאר יח"ד בתוכנית הנו התחברות לדרך הבין יישובית.

**4.1.3 . ביצוע תשתיות :** על בעלי הקרקע ביצוע עבודות הפיתוח לפי תכניות פיתוח מפורטות בתחום המגרש כלהלן :

- פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, ריצופים, ביוב, ניקוז, נטיעות וכו'.
- גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית.
- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתחברות המגרש לדרך הסמוך.

**4.2. תקפות התוכנית :**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטל.

פרק 5 - חתימות :

יוזם התוכנית :

--

הכרם

עורך / ומגיש התוכנית :



מכון התכנים הישראלי



גוף מוסמך מאושר משרד התכנון והבנייה

א

~~אינו אברהם דאד  
מחלקת תכנון  
ועדה מרחבית  
בקעת בית~~

ועדה מרחבית בקעת בית

דויד ב. אברהם  
ארכיטקט ופנימי ערים אדריכל  
Abraham B. Dweiry  
Architectural & Landscape Art  
Tel: 04-6161804  
Fax: 04-6161804  
דויד אברהם

למתן תוקף

להפקדה