

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפאלי : דיר אל-אסד

שם ישוב : דיר אל-אסד .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג / 16049.

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ - 641 יח"ד.

- המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/10759 , ג/13521 , ג/14435 , ג/15987 בתוקף.

1.1 מקום התוכנית : - השטח צפונית לישוב דיר אל-אסד.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 761000	צפון : 224800
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18909	36 , 18	.38 , 37 , 35 , 33 , 19 , 17
18913	12	.13 , 11 , 10 , 9
18819	.69 , 68 , 59 , 58 , 39 , 6 , 5 , 4 , 3 , 2 , 1	.67 , 60 , 57 , 42 , 41 , 40 , 38 , 8 , 7 , 98 , 72
18820	.67 , 66 , 36 , 28 , 27	

משרד הפנים מחוז צפון

מנהל תכנון ובהכנת תשכ"ה 969

מס' תכנית מס 16049

המחוזית לתכנון ובניה החליטה

במס' תכנית מס 16049

מנהל תכנון ובהכנת תשכ"ה 969

מס' תכנית מס 16049

מנהל תכנון ובהכנת תשכ"ה 969

1.2 שטח התכנית : 300,346 דונם (מדידה גרפית).

מס' יח"ד : 641 יח"ד.

1.3 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

- מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 - נצרת עילית 17000 קריית הממשלה.
- טל: 04/6558211 , פקס: 04/6560521.
- ופרטיים .

הודעה על אישור תכנית מס'.....

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....

מיום.....

יזום התוכנית : - ועדה מרחבית בקעת בית הכרם

רח' החרושת 48, ת"ד 809, כרמיאל 20100.

טל : 04/9027500 , פקס מס' : 04/9580379.

עורך מגיש/ התוכנית : אדריכל דוירי אברהם .

רשיון מס' 38095

ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .

טל: 06-6576387 , פקס: 6461896

DWEIRY@ZAHAV.NET.ILE:MAIL-

1.4 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 35 : מרקם שמור משולב.

תמ"א 22 : התוכנית תואמת .

ת.מ.מ. 2 : תואמת ל ת.מ.מ. 2 / 49. שטח יושב עירוני

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

תכנית מפורטת מקומית : שינוי ורצף לתוכניות מס' ג/ 10759, ג/ 13521 מאושרות .
ותכניות מס' ג/ 14435, ג/ 15987 .

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן - 15- עמודים.
- ב. תשריט מצב מוצע / מצב קיים בקו"מ 1:1250, 1:2500 - מסמך מחייב, (למעט סימון הסדרי תנועה מנחה בלבד) .
- 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
15.01.2006	הכנה
06.01.2007	עדכון - 1
05.03.2007	עדכון - 2
17.09.2007	עדכון - 3
26.12.2007	עדכון - 4
28.01.2008	עדכון - 5
3.03.2008	עדכון - 6
28.03.2008	עדכון - 7
01.12.2011	עדכון - 8
21.06.2012	עדכון - 9
01.07.2012	עדכון - 10
01.11.2012	עדכון - 11

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.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).
- א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
- ב . מספר ברבע התחתון של העיגול.
- ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
- קו ומספר בתוך עיגול בירוק.
- קו ועליו משולשים בשחור.
- שטח צבוע בצהוב.
- מספר בתוך אליפסה .
- קו עם שלוש נקודות בוורוד.
- קו עבה מקוטע בירוק כהה.
- קו עבה בסגול.
- קווים אלכסוניים באדום.
- קו נקודות באדום.
- קו אפור עבה מקוטע .
- שטח צבוע בכתום.
- שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה
- שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין .
- שכונתי.
- שטח צבוע אפור ואפור כהה לסירוגין.
- שטח עם פסים אלכסוניים בסגול.
- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.
- שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.
- שטח עם פסים ירוקים אלכ' מותחם בירוק כהה.
- שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה.
- שטח צבוע בירוק כהה.
- שטח משובץ בירוק .
- שטח צבוע צהוב מותחם בחום.
- שטח משובץ בצהוב.
- שטח צבוע חום.
- שטח צבוע אדום.
- שטח צבוע בירוק ואדום לסירוגין.
- שטח צבוע חום משובץ בשחור.
- גבול התכנית .
- גבול תכניות מאושרות.
- גבול תחום שיפוט.
- מספר דרך .
- רוחב דרך .
- מרווחים קדמיים מינימליים.
- גבול ומספר חלקה רשומה .
- גבול גוש .
- מבנה להריסה.
- מספר מגרש מוצע.
- קו חשמל קיים.
- תמ"א - 8.
- גבול תמ"מ 49/2.
- דרך לביטול.
- גבול ומספר שטח עתיקות מוכרז.
- מתחם לאיחוד וחלוקה.
- אזור מגורים א'.
- אזור מגורים מיוחד.
- אזור מגורים משולב עם מסחר
- מרכז עסקים ומסחר.
- שטח למתקנים הנדסיים.
- אזור מבנה ציבורי.
- אזור חקלאי .
- אזור חקלאי מיוחד.
- שפ"פ .
- שצ"פ.
- יער עפ"י תמ"א - 22.
- אזור ספורט.
- בית עלמין.
- דרך קיימת או מאושרת.
- דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- דרך משולבת.
- אזור חניה ציבורית מאושר.

1.9 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב	קיים	מצב	מוצע
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מגורים א'.		144,047	----	----	47.9
אזור מגורים מיוחד.		264.00	----	----	0.1
אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.		15,810	----	----	5.3
מרכז עסקים ומסחר.		4,989	----	----	1.7
אזור מבנה ציבורי.		22,419	----	----	7.5
אזור חקלאי.		3,367	86.6	260,116	1.1
שפ"פ.		----	0.8	2,420	----
שצ"פ.		28,973	0.3	879	9.6
יער עפ"י תמ"א - 22.		1,437	0.5	1,437	0.5
אזור ספורט.		11,177	3.7	11,177	3.7
דרך קיימת או מאושרת .		21,561	7.4	22,347	7.2
דרך מוצעת או הרחבת דרך.		38,089	----	----	12.6
דרך משולבת.		6,244	----	----	2.1
אזור חניה ציבורית מאושר.		1,969	0.7	1,970	0.7
סה"כ.		300,346	100%	300,346	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים א', מגורים משולב עם מסחר שכונתי, בת כ - 641 יח"ד .
- הקצאת מרכז עסקים ומסחר.
- התווית דרכים.
- ביטול חלקי דרך מאושרת.
- הקצאת שטחי ציבור : שב"צ, שצפ"ם .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים א', אזור מגורים משולב עם מסחר, שטח מרכז עסקים ומסחר.
- הקצאת שב"צ, שצ"פ, התווית דרכים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : - צפיפות , מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
576	155,570	אזור מגורים א'.
2	317	אזור מגורים מיוחד
63	מגורים = 11,383 מסחר = 5,692	אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
	5,388	מרכז עסקים ומסחר.
	22,419	אזור מבנה ציבור.
641		סה"כ.

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בגין 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.

3.1.1 דרכים / דרך משולבת / אזור חניה :

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

3.1.2 אזור מגורים א' :

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 (ייבנו מעל קומת קרקע).
- מעליות, חדרי מכונות, הסקה, מחסנים.
- מספרות ומכוני יופי.

3.1.3 אזור מגורים מיוחד :

אזור זה ישמש לבתי מגורים בלבד.

3.1.4 אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי :

תותר הקמת מבנים עד 3 קומות לשימוש מעורב מגורים ומסחר שכונתי. מסחר שוכנתי ומכוני יופי יותרו בקומת קרקע בלבד ומעליה שתי קומות למגורים. באזור זה תותר הקמת מבנה מסחר בלבד בכפוף לחלוקת זכויות בניה בין מסחר ומגורים שנקבעו לסעיף 3.2 להלן.

תנאי למתן היתר בניה באזור זה יהיה ציון אופי המסחר בגוף הבקשה ואישורו ע"י היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. כמו כן יש להקפיד על חומר ואופי הבניה בחזית הדרך אשר תהיה לשיעית רצון מהנדס הועדה.

בכל מקרה גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.0 מטר.

תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.5. מרכז עסקים ומסחר :

- מסחר.
- משדרים .
- סוכנויות.
- חניה פרטית.
- תחנות מוניות / אוטובוסים.
- מסעדות / קיוסקים.
- תחנת הצלה.
- תנאי למתן היתר בניה באזור זה יהיה ציון אופי המסחר בגוף הבקשה ואישורה על ידי היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. כמו כן יש להקפיד על חומר ואפי הבניה בחזית הדרך אשר תהיה לשביעת רצון מהנדס הועדה.
- תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית בינוי תאושר על ידי הועדה המקומית .

3.1.6. אזור מבנה ציבורי :

מיועד להקמת בניני ציבור על ידי יוזמת הרשות המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון : מקומות לפולחן דתי , מוסדות חינוך ותרבות , מגרשי משחקים , מרפואת ותחנות רפואיות משפחתיות, גני ילדים , תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי צריכת הרשות המקומית. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

3.1.7. אזור ספורט :

אזור ספורט יבוצע על ידי תכנית מס' ג/ 13521 מאושרת על כל תנאיה ומסמכיה המחייבים.

3.1.8. שטח ציבורי פתוח : (שצ"פ) .

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקני למנוחה, הצללה, , שבילים , מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
בכל מקרה השצ"פים בתוכנית יתכננו על ידי אדריכל גוף רשום.

3.1.9. שטח יער : (עפ"י תמ"א - 22) .

ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו , לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימוש כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים , מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים עפ"י כל דין, הכל בהתאם להוראות תכנית תמ"א - 22 סעיף מס' 13 (א , ב , ג , ד , ה , ו) .

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 שמושי עיקריים	גודל מגרש מינימאלי במ"ר	מרווח בינה במטרים קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי באחוזים					מס' יחיד דונם	צפף נטו מס' יחיד למג'	גובה בניה מקסימאלי								
		צדד'	אחו'	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסו הקרקע (תכסית)				סה"כ							
מגורים 'א'	או לפי 400 מ-250 מ' לא פחות	או 0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	42	126	42	60 ***	108	42	168	3	מס. קומות + קומת עמוד'	ללא עלית גג	13.0	2	4
מגורים מיוחד	264	בגבול המזרחי ובגבול המערבי 0 או 3.0	3.0	3.0	לפי תשר'	3.0	3.0	44	132	44	12	120	44	132	3	ללא עלית גג	10.0	2	----	
מגורים משולב עם מסחר שכונות	מגו' מסח' 500	או 0 בהסכמ' השכן ללא פתחים	3.0	3.0	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	42	126	42	12	72	42	126	2	מעל קומת מסחר	ללא יציאת גג	12.5	2	4
מרכז עסקים ומסחר	1000	או 0 בהסכמ' השכן ללא פתחים	3.0	3.0	5.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	42	126	42	60 ***	108	42	168	3	קו' חניה וקומת תת קרקע'	ללא יציאת גג או מעלי'	17.0	---	---
אזור מבנה ציבורי	500	5.0	5.0	5.0	5.0 או לפי תשר'	5.0	5.0	70 ***	170	50	70 ***	100	50	170	2	קו' חניה ותת-קרקע	ללא יציאת גג	12.0	----	----
שצ"פ	500	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	30.0 מ"ר	30.0 מ"ר	30.0 מ"ר	----	30.0 מ"ר	30.0 מ"ר	30.0 מ"ר	1			4	---	---
אזור ספורט	לפי תכנית מס' ג/ 13521 מאושרת																			

*- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדת מקומית, בתנאי שהטופוגרפיה מאפשרת זאת.

** - כולל שטח קומת עמודים מפולשת ו/או חניה תת-קרקעית.

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

- גובה בניה מקסימלית בטבלה הנ"ל הנה ממפלס הכניסה.

- שצ"פ : באישור הוועדה המקומית יותר הקמת מבנה טרנספורמציה לחברת חשמל ומקלטים ציבוריים.

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 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.

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

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 יהוו 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 אינרטיית.

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/3. תנאים לקבלת היתר בניה :

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.

א/4. תכנון נוף ופיתוח שטחים ציבוריים : תכנית נוף ופיתוח של השטחים הציבוריים 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, פילור, תקשורת וגז, מקודי תצפית.

בתוכנית היתר בניה יצוינו חומרי בניה, גבהים, חומרי גמר ואופן העיצוב. תוכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים לכל רוחב/אורך המגרש ז"א מגבול המגרש למשנהו.

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 כוללת 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 מרוחקות, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.

ב - תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית מדובר גם לגבי אספקת מים מקו מים קיים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

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

נגר עילי :

להעברת מי הנגר העילי בתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, המפורט להלן :

1. כיוון הניקוז הכללי של אזור התכנית הינו לכיוון מערב כאשר שטח התכנית מתנקז לכיוון נחל יסף, יצהר ובית העמק אשר באחריות רשות ניקוז גליל מערבי.
2. נספח זה, אשר ערוך לפי הנחיות נספח מנחה א בתמ"א 34 ב 3, מספק אומדן לכמויות הנגר הנכנסות והנוצרות בתחום התכנית ומציע דרכים לטיפול והסדרת זרימות הנגר העילי בשטח התכנית.
3. ספיקות וכמויות נגר כמויות הנגר המתווספות למערכת הניקוז הקיימת מחייבות שינוי במערכת הניקוז הקיימת.
4. בשטחי התכנית מומלץ ליישם אמצעים לוויסות נגר עילי, בכדי להקטין את העומס על מערכת הניקוז.
5. הצפות בהסתברות 20% לא קיימת סכנת הצפה במידה ותוקם מערכת ניקוז מתאימה.
6. עוצמות הגשם מצורפות עבור זמני ריכוז קצרים לטובת תכנון מעבירי מים.
7. מערכות האיסוף בכבישי השכונה יתוכננו לפי הקריטריונים המופיעים בפרק 3.
8. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים.

3. ביוב :

תנאי להוצאת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. תנאי למתן היתר בניה :

א - תנאי למתן היתר בניה מכוח תכונות זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנוקדת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח) ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (כל הקווים המסומנים בנספח הביוב).

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).

ג - תנאי למתן היתר בניה - חוות דעת מקצועית, בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון - יוני 2009 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת המלצות חו"ד יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.

5. 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.

6. 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 שימשו 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 ויבישה 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 , למי /ניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין .

ג - הוראות כלליות .

1. איחוד חלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים עפ"י סעיפים 121, 122 לחוק התו"ב.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות .
- 1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת של איחוד וחלוקה במתחמים A, C תוכנית מפורטת של חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה - 1965 לכל אחד מהחלקות הכלולות בתוכנית . על אף האמור , רשאית הועדה המקומית לפתור תוכנית מפורטת לחלוקה , בתנאי שיוגש לאישור תשריט חלוקה בתיאום מלא לתוכנית זו ובהסכמה מלאה של כל בעלי הקרקע .
- 1.4 הועדה המקומית תדרוש חלוקה משנה את חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר ממבנה אחד ללא צורך בהגשת תוכנית מפורטת. מפת החלוקה תהיה ערוכה כחוק.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי 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 לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו 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 בנייה 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, ניקוז וחשמל ע"י 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. הוראות הג"א :

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

10. 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 בנייה 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/גם 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 חשבוננו 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.

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 הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1. שלבי ביצוע התוכנית :

4.1.1. אשור התוכנית כחוק .

4.1.2. להלן שלביות ביצוע חיבור לדרך הבין יישובית לתוכנית המכילה 641 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 כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

אינו אברהם הדאן
 מתוך הועדה
 "ועדה מקומית בקעת בית הכרם"
 "בקעת בית הכרם"

ועדה מקומית בקעת בית הכרם.

יוזם התוכנית :

דוירי אברהם
 ארכיטקט ובינוי ערים
 אדריכל נר
 Dweiry אברהם
 אדריכלות ובינוי ערים
 תל 06 5576387 Tel פקס 06 161896 Fax

דוירי אברהם - אדריכל.

עורך מגיש/ התוכנית :



למתן תוקף

להפקדה