

מחוז הצפון

משרד הפנים
מחוז הדרה מחוזות
2012-11-27
מ"מ דר אל-אסד
שם ישוב : דיר אל-אסד

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג' / 16050

- הקמת שוכנת מגורים חדשה בת כ - 544 יח"ד מהווה.
- שינוי לתוכניות מס' ג' / 7247 , ג' / 9185 , ג' / 13521 , ג' / 12201 , ג' / 14435 מאושרות .
- ורצף לתוכנית מס' ג' / 3957 מאושרת.

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

נ.צ. מרכזי		מזרח : 760500
צפון : 224400		
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18818		7, 5, 4, 3, 2, 1
18819	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,	7, 8, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37,
	20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 89.	38, 48, 98, 99
18909		37, 38

1.2 שטח התכנית : 255.432 דונם (מדידה גרפית).
מס' יח"ד : 544 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 .

יוזם/ מגיש התוכנית : - ועדה מרחבית בקעת בית הכרם.
רח' החרושת 48, ת"ד 809 , כרמיאל 20100.
טל: 04/9027500 , פקס מס' : 04/9580379.

עורך התוכנית : אדריכל דוירי אברהים .
רישיון מס' 38095.
ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .
טל: 06-6576387 , פקס: 6461896 .

E:MAIL- DWEIRY@ZAHAV.NET.IL

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מישור תכניה מס' 16050
המחוזית לתכנון וכנייה החליטה
ליתן ת"ד 9185
מנהל מוקד התכנון
ע"ב מועצה מקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 16050
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

1.4 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 35 : מרקם שמור משולב.

ת.מ.מ. 2 : תואמת ל ת.מ.מ. 2 / 49.

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

תכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתכנית מס' : ג/ 7247, מאושרות .

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכניות מס' : ג/ 12201 , ג/ 9185 , ג/ 13521 מאושרת.

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

1.5 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 16- עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט מצב מוצע / מצב קיים בקנ"מ 1:1250, 1:2500 מסמך מחייב, סימון הסדרי התנועה 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 ושימור מי נגר - מסמך מנחה .
- ח. נספח נופי מחייבת - מסמך מנחה , הפרשה הנופית המצורפת לתשריט תהיה מחייבת.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20.02.2006	הכנה
05.03.2007	עדכון - 1
17.09.2007	עדכון - 2
27.12.2007	עדכון - 3
21.02.2008	עדכון - 4
28.03.2008	עדכון - 5
09.12.2011	עדכון - 6
01.07.2012	עדכון - 7
02.11.2012	עדכון - 8

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

1.8 באור סימני התשרי :

- 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.
 - קו עם שלוש נקודות בוורוד.
 - קו שחור מקוטע.
 - קו עבה מקוטע בצבע סגול.
 - קווים אלכסוניים באדום.
 - מספר בתוך אליפסה .
 - קו אפור עבה מקוטע. A
 - קו נקדה גדולה באדום.
 - שטח צבוע בכתום.
 - שטח צבוע בכתום כהה.
 - שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין .
 - שטח צבוע כתום וירוק לסירוגין.
 - שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.
 - שטח צבוע בצהוב מותחם בחום.
 - שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.
 - שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה.
 - שטח צבוע בירוק כהה.
 - שטח משובץ בירוק .
 - שטח צבוע חום.
 - שטח צבוע אדום.
 - שטח צבוע בירוק ואדום לסירוגין.
- גבול התכנית .
 - גבול תכניות מאושרות.
 - גבול תחום שיפוט.
 - מספר דרך .
 - רוחב דרך .
 - מרווחים קדמיים מינימליים.
 - גבול ומספר חלקה רשומה .
 - גבול גוש .
 - מבנה להריסה.
 - קו חשמל קיים.
 - קו חלוקה מנחה.
 - גבול תמ"מ 2 / 49 .
 - דרך לביטול.
 - מספר מגרש מוצע.
 - מתחם לאיחוד וחלוקה
 - גבול ומספר שטח עתיקות מוכרז.
 - אזור מגורים א'.
 - אזור מגורים א / 1.
 - אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
 - אזור מגורים צפיפות נמוכה.
 - אזור מבנה ציבורי.
 - אזור תיירות ונופש.
 - אזור חקלאי.
 - שפ"פ .
 - שצ"פ.
 - יער עפ"י תמ"א - 22.
 - דרך קיימת או מאושרת.
 - דרך מוצעת או הרחבת דרך.
 - דרך גישה.

1.9 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב	קיים	מצב	מוצע
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מגורים א'.		94,501	-----	-----	37.0
אזור מגורים א / 1.		13,343	5.1	13,075	5.2
אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.		11,903	-----	-----	4.7
אזור מגורים צפיפות נמוכה.		5,962	-----	-----	2.3
אזור מבנה ציבורי.		14,517	-----	-----	5.7
אזור תיירות ונופש.		5,073	2.0	5,073	2.0
אזור חקלאי.		14,271	88.1	225,090	5.6
שפ"פ		1,277	-----	-----	0.5
שצ"פ.		28,863	0.4	1,003	11.4
יער עפ"י תמ"א - 22 .		1,449	0.6	1,449	0.6
דרך קיימת או מאושרת .		5,964	3.8	9,742	2.3
דרך מוצעת או הרחבת דרך.		48,747	-----	-----	19.0
דרך גישה .		9,562	-----	-----	3.7
סה"כ.		255,432	100%	255,435	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים ומגורים משולב עם מסחר שכונתי בת כ - 544 יח"ד .
- התווית דרכים.
- ביטול והזזת דרך מאושרת.
- הקצאת שטחי ציבור : שב"צ, שצ"פ, שצפ"ם .
- שטח התוכנית יהיה לאיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים א', ו א/1 , אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי, אזור מגורים צפיפות נמוכה, הקצאת שב"צ, שצ"פ, שפ"פ, התווית דרכים.
- ביטול והזזת דרך מאושרת .
- 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.
- אין מכוח תוכנית זו לאפשר הוצאת היתרים לפיתוח או לבניה אלה לאחר הכנת ואישור תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה סימן ז' סעיפי 121, 122 .
- שטחים שאושרו לפיתוח מכוח תוכנית מס' ג/ 7247 , יכללו במתחם איחוד וחלוקה נוסף. ויכסו את כלל שטח התוכנית .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
378	102,061	אזור מגורים א'.
107	לפי תוכנית מאושרת ג/ 7247	אזור מגורים א/1 .-*
47	מסחר = 42859 מגורים = 8,570	אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
12	2,981	אזור מגורים צפיפות נמוכה.
	14,517	שטח מבנה ציבור.
	לפי תוכנית מאושרת ג/ 9185	אזור תיירות ונופש
544		סה"כ.

*- אזור מאושר עפ"י תוכנית מס' ג/ 7247 מאושרת.

פרק 3 - הוראות התוכנית.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא ינתן 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 גישה :

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

3.1.3. 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 מקצוע חופשיים תותר בקומת הכניסה. מחסנים יהיו חלק אינטגרלי ממבנה מגורים.
- מעליות, חדרי מכונות, הסקה וכד'.
- מספרות ומכוני יופי.

3.1.4. אזור מגורים א' / 1 :

מגורים ביחידות בודדות או בבתי דירות בצפיפות מרבית של עד 4 יח"ד/ מגרש, מחסן לציוד, סככה למכוניות וטרקטורים, מבנה עזר מחומר בניה קל בלבד, מסחר קמעונאי בקומת הכניסה.

3.1.5. אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי:

תותר הקמת מבנים עד שלושה קומות לשימוש מעורב מגורים ומסחר שכונתי. מסחר שוכנתי ומכוני יופי יותרו בקומת קרקע בלבד ומעליה שתי קומות למגורים.

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 בינה הגשת תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.6. אזור מגורים צפיפות נמוכה :

אזור זה ישמש למבנה מגורים בלבד, וילות וקוטג'ים.

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. אזור תיירות ונופש:

לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 9185 מאושרת.

3.1.9. שטח ציבורי פתוח : (שצ"פ)

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
בכל מקרה השצ"פים יתוכננו ע"י אדריכל נוף מוסמך.

3.1.10 שטח פרטי פתוח (שפ"פ) :

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, נטיעות, ומתקני משחק לילדים, גדרות, מדרגות.

3.1.11 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, הכול בהתאם להוראות תכנית תמ"א - 22 סעיף מס' 13 (א, ב, ג, ד, ה, ו, ז).

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.

מס' יחיד דונם	צפף נטו מס' יחיד למג'	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						מרווח בניה במטרים קווי בנין			גודל מגרש מינימאלי במ"ר	שם האזור שימו' עיקר'	
		מס. קומ'	במט'	סה"כ	לכיסו הקרק' (תכסי ת)	שטחי שרות	שטח עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניס'	קדמי	אחור'	צדדי			
4	2	3 קומ'	11.0 ללא עלית גג	126	42	18	108	.*	126	3.0 לפי תשרי'	3.0	3.0	400 או לפי שקיים אך לא פחות מ' 250	מגורי א'	
לפי תוכנית מס' ג/ 7247 מאושרת														מגורי א / 1	
2	1	2 קומו'	8.0 ללא יציאת גג	60	40	10	50	.*	60	3.0 לפי תשרי'	3.0	3.0	500	אזור מגורי צפיפ' נמוכה	
4	2	2 מעל קומת מסחר	12.5 ללא יציאת גג	126	42	12	72	.*	84	3.0 לפי תשרי'	3.0	3.0	500	מגור'	מגור' משול' עם מסח' שכונ' מסח'
						6	36		42					מסח'	
לפי תכנית מס' ג/ 9185 מאושרת														אזור תיירות ונופש	
---	---	2 קומו'	12.0 ללא יציאת גג	120	50	20	100	.*	120	5.0 לפי תשרי'	5.0	5.0	1000	אזור מבנה ציבור	

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

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

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, שרון 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 הדרנטיים 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 לגינון 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 אינרטי.

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 ובהוראות הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.

א/4. תכנון נוף ופיתוח שטחים ציבוריים : תכנית נוף ופיתוח של שטחים 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 יצינו 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 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 :

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

נגר עילי :

- תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי 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 רצף שטחים אטומים וכדו'.
- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל - 1970.
- ניצול מי הנגר העילי, לשימושים שונים כגון: העשרת מי תהום, השקיה.
- עודפי מי נגר עילי יש לפנות לשטחים פתוחים/ציבוריים עם התקנת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף.

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.

3/1. תנאי למתן היתר בניה :

א - תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנוקדת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח) ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (תחנת השאיבה לביוב וכל הקווים המסומנים בנספח ביוב) .

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 בנייה - קבלת חוות דעת מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית. מסכנות חוות הדעת יוטמעו בבקשות להיתרי בנייה שיוגשו מכוחה של תוכנית זו .

ד - תנאי למתן היתרי בניה - ביצוע מערכות התשתית לצורך ההרחבה לרבות מוסדות הציבור והשצ"פים הנכללים בתוכנית זו .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

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

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

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה, ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום 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 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 ויבשה תחושב לפ"י 3.5 ק"ג /נפש /יום.
7. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה 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

1. שטחים שאושרו לפיתוח מכוח תוכנית מס' ג/7247 המאושרת, יכללו במתחם איחוד וחלוקה אחד. יתרת שטח התוכנית תיכלל במתחם איחוד וחלוקה נוסף.
2. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית מפורטת כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה .
3. תווי הדרכים שנקבעו בתוכנית זו לא ניתנים לשינוי בתוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה למעט סימון הסדרי תנועה.

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 הוועדה 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. 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/נמ אתר עתיקות מוכרזים 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.

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 הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1. שלבי ביצוע התוכנית :

4.1.1. אישור התוכנית כחוק .

4.1.2. להלן שלביות ביצוע חיבור לדרך הבין יישובית לתוכנית המכילה 544 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 :

יוזם/מגיש התוכנית :

~~איג' אברהם חדאד
מהנדס העדה
חוקמת תכנון תמלול ולבניה
"בקעת בית הכרם"~~

ועדה מקומית בקעת בית

הכרם

עורך התוכנית :

~~דוירי ב אברהם
ארכטקט ובינוי ערים אדריכל
דוירי ב אברהם
Arch. Tower Planner Landscape Art
Fax 06-6461490 טל 06/576387
דוירי אברהם = אדריכל.~~



למתן תוקף

להפקדה