

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפאלי : מ"מ בענה, מגד אל כרום, דיר אל אסד.

משרד הפנים
מחוז הצפון

שם הישוב : בענה

29 = 11 = 2012

נתקבל
נצרת עילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג / 16168 .

- הקמת שכונת מגורים (כ' - 583 יח"ד), המהווה שינוי לתוכנית מס' :
ג/998, ג/1357, ג/3700, ג/6764, ג/6758, ג/9186, ג/10853 מאושרות.

1.2 מקום התוכנית : - מערבית בענה.

מספר גוש	מזרח : 759150	צפון : 225000
	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18818		77, 71, 70
18967	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	29, 30, 32, 33, 34, 36, 38, 41
18968	1, 19, 20, 21, 22, 25	2, 16, 17, 18, 23, 39, 66
19054	15, 16, 24, 27, 28	14, 17, 20, 21, 22, 23, 26, 29, 72, 73
19058		5, 13, 14, 17

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 16168
הועדה המחוזית לתכנון וכנה החליטה
כיום 22.10.12 לאשר את התכנית

מנהל מחוז הצפון

1.3 שטח התכנית : 207.600 דונם (מדידה גראפית).

מס' יח"ד : 583 יח"ד.

1.4 בעלי עניין :

בעלי הקרקע :

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

16162

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

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 דויירי אברהים רישיון מס' 38095.

ת.ד. 10737, נצרת 16410.

טל: 06-6576387, פקס: 6461896.

E-MAIL : DWEIRY@ZAHAV.NET.IL

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 35 : תואמת לתמ"א 35. שטח מרקם עירוני.

ת.מ.מ. 2 : שטח ישוב עירוני (ת.מ.מ. 2 / 49).

תמ"א 22 : תואמת לתמ"א 22.

תכנית אב : תואמת תכנית אב.

תכניות מתאר מקומיות : התכנית מהווה שינוי ורצף לתכניות מתאר מקומיות מס' : ג/ 998,

ג/ 1357 , ג/ 3700 , ג/ 6758 , ג/ 6764.

תכניות מפורטת מקומיות : התכנית מהווה שינוי ורצף לתכניות מס' : ג/ 9186 , ג/ 10853 מאושרות.

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

1.6 מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 14- עמודים ----- מסמך מחייב. ✓

ב. תשריט מצב קיים בקו"מ 1:2500 ומצב מוצע 1:1250 מסמך מחייב. ✓

(למעט סימוני הסדרי תנועה וחניה בתחומי

הדרכים).

ג. נספח תחבורה ----- מסמך מנחה.

ד. נספח פרוגרמאתי ----- מסמך מנחה. ✓

ה. נספח הפרשות לצורכי ציבור ----- מסמך מנחה. ✓

ו. נספח ביוב ----- מסמך מחייב. ✓

ז. נספח ניקוז, שימור ואיסוף מי נגר עילי ----- מסמך מנחה. ✓

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
25.08.2005	תאריך עדכון - 1
19.12.2005	תאריך עדכון - 2
31.01.2007	תאריך עדכון - 3
08.03.2007	תאריך עדכון - 4
27.09.2007	תאריך עדכון - 5
22.10.2007	תאריך עדכון - 6
17.01.2008	תאריך עדכון - 7
28.01.2008	תאריך עדכון - 8
31.05.2008	תאריך עדכון - 9
11.07.2008	תאריך עדכון - 10
09.12.2011	תאריך עדכון - 11
06.07.2012	תאריך עדכון - 12
06.11.2012	תאריך עדכון - 12

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

1.9 באור סימני התשריט :

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| קו כחול עבה. | גבול התכנית . |
| קו כחול מרוסק. | גבול תכניות מאושרות. |
| קו סגול מרוסק. | תמ"מ - 49 / 2 . |
| מספרים בעיגול מסומן על דרך : (רוזטה). | מספר דרך . |
| א . מספרים ברבע העליון של העיגול. | רוחב דרך . |
| ב . מספר ברבע התחתון של העיגול. | מרווחים קדמיים מינימאליים . |
| ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול. | גבול ומספר חלקה רשומה . |
| קו ומספר בתוך עיגול בירוק. | גבול גוש . |
| קו ועליו משולשים בשחור. | מספר מגרש מוצע (שצ"פ/שב"צ). |
| מספר בתוך מלבן . | |

גבול ומספר שטח עתיקות מוכרז.
 מתחם לאיחוד וחלוקה .
 מבנה להריסה.
 אזור מגורים א'.
 אזור מגורים א/1.
 אזור מגורים ב'.
 אזור מגורים מיוחד ג/9186.
 אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
 אזור מגורים מיוחד ג/10853.
 יער טבעי לשימור .
 אזור מבנה ציבור.
 שצ"פ.
 אזור חקלאי.
 דרך קיימת או מאושרת.
 דרך מוצעת או הרחבת דרך.
 דרך משולבת.
 דרך לביטול.
 שטח לתכנון בעתיד.

קו נקודה באדום עבה.
 שטח מותחם קו עבה אפור מקוטע מקווקו בסגול
 שטח צבוע צהוב בהיר.
 שטח צבוע כתום .
 שטח צבוע צהוב כהה.
 שטח צבוע תכלת .
 שטח צבוע תכלת עם פסים בירוק.
 שטח צבוע אפור וכתום לסירוגין.
 שטח צבוע כתום מותחם בחום כהה.
 שטח משובץ קווים בצבע ירוק .
 שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה.
 שטח צבוע בירוק.
 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.
 שטח צבוע חום.
 שטח צבוע אדום.
 שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין.
 שטח עם קווים אלכסוניים באדום.
 שטח עם פסים אלכסוניים בכתום.

1.10 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב		קיים		מצב	
		במ"ר		%		במ"ר	
		%		%		%	
אזור מגורים א'.	1,928	0.9	3,820	1.8			
אזור מגורים א/1.	---	---	93,263	44.9			
אזור מגורים - ב.	40	0.0	6,946	3.4			
אזור מגורים מיוחד ג/9186.	7	0.0	---	---			
אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.	---	---	8,773	4.2			
אזור מגורי מיוחד ג/10853.	---	---	163	0.1			
יער טבעי לשימור.	18,974	9.1	14,874	7.1			
אזור מבנה ציבורי.	12,663	6.1	14,026	6.8			
שצ"פ.	106	0.1	17,712	8.5			
אזור חקלאי.	166,933	80.5	---	---			
דרך קיימת או מאושרת.	6,271	3.0	4,266	2.1			
דרך מוצעת או הרחבת דרך.	---	---	40,601	19.6			
דרך משולבת.	678	0.3	3,156	1.5			
סה"כ.	207,600	100%	207,600	100%			

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ - 583 יח"ד.
- הקצאת שטח מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
- שינוי יעוד באופן חלקי אזור מבנה ציבור לאזור מגורים .
- הקצאת אזורי שב"צ , שצ"פ .
- התווית דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים א', אזור מגורים ב', מגורים משולב עם מסחר שכונתי, התוויית דרכים והתחברות לתכניות קימות ומאושרות.
- הקצאת שב"צ, שצ"פ.
- 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.
- בסמכות הועדה המקומית לקבוע מתחמי איחד וחלוקה ולדאוג ששיעור הפרשות לצורכי ציבור יהיו זהה בכל המתחמים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד.	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
28	לפי תוכנית מס' ג / 6764.550	אזור מגורים א'.
466	67,149.0	אזור מגורים א/1.
55	9,169	אזור מגורים ב'.
34	מגורים = 6,317 מסחר = 3,509	אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
--	12,623	אזור מבנה ציבור.
583		סה"כ.

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.

3.1.1 דרכים / דרך משולבת:

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

3.1.2 אזור מגורים א':

- בתי מגורים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים לפי אישור רשות מקומית.
- מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- מספרות ומכוני יופי.
- באזור זה יותר הקמת גשר / רמפה בקו 0.00 ללא נסיגה, לחיבור הדרך עם המבנה.

3.1.3. אזור מגורים א/1 :

- בתי מגורים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים לפי אישור של רשות המקומית
- מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- מספרות ומכוני יופי.
- באזור זה יותר הקמת גשר / רמפה בקו 0.00 ללא נסיגה, לחיבור הדרך עם המבנה.

3.1.4. אזור מגורים ב' :

- מיועד להקמת בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתנאי שלא יהוו מטרד ויזואלי, רעש ו/או הפרעה לתנועה.
- באזור זה יותר הקמת גשר / רמפה בקו 0.00 ללא נסיגה, לחיבור הדרך עם המבנה.

3.1.5. 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 לשביעת 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.

3.1.6. אזור מגורים מיוחד : עפ"י תוכנית מס' ג/ 10853 מאושרת:

3.1.7. יער טבעי לשימור לפ"י תמ"א 22 :

שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, בעלי ערכיות גבוהה, המורכבים ממיני הצומח של ארץ ישראל.

3.1.8. אזור מבנה ציבור :

מיועד להקמת בניני ציבור 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 למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח תוכנן ע"י אדריכל ואדריכל נוף, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
באזור זה יותר הקמת גשר / רמפה בקו 0.00 ללא נסיגה; תחבר הדרך עם המבנה.

3.1.9. שטח ציבורי פתוח : (שצ"פ) .

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תשתיות ומקלטים ציבוריים.
השצ"פים בתוכנית יתוכננו ע"י אדריכל נוף מוסמך.
באישור הועדה המקומית יותר הקמת מבנה טרנספורמציה של חברת חשמל.

3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :

טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה.
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

מס' דונם	צפף נטו מס' יח"ד למג'	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						מרווח בינה במטרים קווי בנין			גודל מגרש מינימאלי במ"ר	שם האזור שמוש' עיקרים	
		מס. קומ'	במט'	סה"כ	לכיסו קרקע תכסית %	שטחי שרות %	שטחים עיקרים %	מתחת מפלס כניסה %	מעל מפלס כניסה %	קדמי	אחור'	צדדי			
לפי תוכנית קיימת ומאושרת מס' ג/6764															אזור מגורים 'א'
5	2	10.0	2	120	42	48 **	72	----	120	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	400	אזור מגורים 1/א'	
		ללא יציאת גג או רעפים	מעל קו' מפולשת												
8	3	13.0	3	200	50	68 **	132	50 *	150	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	400	אזור מגורים 'ב'	
		ללא יציאת גג או רעפים	מעל קו' מפולשת										או כפי שקיים אך לא פחות מ' 250 מ"ר חלקה רשומה		
4	2	13.5	2	134	50	12	72	----	134	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	500	אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי	
						10	40							מגור'	מסח'
		כלל יציאת גג, מעקה או רעפים	מעל קו' מסחר												
עפ"י תוכנית מס' ג/ 10853 מאושרת.															אזור מגורים מיוחד
----	---	13.0	3	205	50	115 **	90	70 *	135	5.0	4.0	3.0	1000	אזור מבנה ציבור	
		ללא יציאת גג או רעפים	מעל קומת חניה תת-קרקעית												
---	---	4.0	1	4%	4%	----	4%	----	4%	5.0	4.0	3.0	500	שצ"פ	

- *- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה 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 מקסימאלית בטבלה הנ"ל הנה ממפלס הכניסה.

3.3 הוראות נוספות :

א.- הוראות והנחיות נוספות :

א/1. הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

- א/1/1. 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/1/2. 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/1/3. 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 בהתאם לשיפוע הגג, מערכות טכניים אחרים יותקנו ויוסתרו בחלל הגג. שימוש בגגות אסבסט/ בד אסורה בהחלט.
- א/1/4. 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 במגרש. בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה פילר הדרנטים 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.

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.

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 להוצאת היתר בניה:

- א. אין מכוח תכנית זו לאפשר הוצאת היתרים לפיתוח או לבניה אלא לאחר הכנת ואישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. קבלת חוות דעת מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית. מסכנות חוות הדעת יוטמעו בבקשות. להיתרי בנייה שיוגשו מכוחה של תוכנית זו.
- ג. הבטחת התחברות המגרש לתשתיות הישוב ולדרך הגישה.
- ד. יש לצרף לבקשה תוכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים.
- ה. על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראות הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.

א/4. תכנון נוף ופיתוח שטחים ציבוריים: תוכנית 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, 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 מרותכות, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.

א 6. הוראות בנושא איכות הסביבה :

א.6.1 הבטחת ביצוע התוכנית : הבטחת ביצוע התוכנית תהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, הנדרשים לפי העניין.

א 6.2 רעש : בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר "כהגדרתו בחוק" יידרש תכנון אקוסטי וניהולי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדן.

א 6.3 איכות אויר : לא יותר הקמת מבנים ומתקנים השימוש בהם עלול לזהם את האוויר במבנה ובסביבה.

א 6.4 אנרגיה : יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה היזם חייב בהתקנת ארובות בגובה מספיק בהתאם לתקנות שבתוקף להרחקת עשן, במידת האפשר, באזור זה.

א 6.5 קרינה (התקנת אנטנות סלולארית) : היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו', כפי שיפורסם מעת לעת.

א 6.6. שתילה ונטיעה בצדי דרכים ושצ"פים:

- כל השתילה בשטחים הציבוריים והדכים תהיה עפ"י תכנית נטיעות והשקיה (מערכת השקיה קבועה) בטפטוף.
- רשימת הצמחים : תכלול עצים, שיחים, צמחי כיסוי, מדשאות רשימת הצמחים תקבע ע"י אדריכל נוף מוסמך. הצמחייה תהייה חסכונית במים ובטיפולים.

א 6.7. פיתוח הדרכים והכיכרות :

פיתוח משלים לדרכים וכיכרות יכלול ריצוף מדרכות, חניה, תאורה, ריהוט רחוב, צמחייה, שילוט להכוונה ומרכיבים נוספים לפי תכנון אדריכל נוף מוסמך ובאישור הועדה המקומית ובאחריות העירייה.

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.
- תנאי ליישום התוכנית הקמת מוביל הניקוז במג'דל כרום ובחיבורים אליו כחלק מהתנאים הנמצאים בתב"ע.

שימור ואיסוף מי 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 בקומיים, 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.

א - תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנוקדת חיבור שפכי השכונה (נקודה A בנספח) ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדרת בנספח + קווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס ועדה המקומית לת"ב) .

ב - תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה 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 לחשמל 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.

טיפול בחומרי חפירה ומילוי : 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:

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית איחוד וחלוקה ביוזמת הועדה המקומית, המבוססת על תכנית זו, בהתאם לסימן ז' בפרק ג' סעיפים 121, 122 לחוק הת"ב, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית ועפ"י המפורט מטה :

1. כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית (למעט שטחי יער הנמצאים בבעלות קק"ל או מדינה) ייכללו במתחם של איחוד וחלוקה.

2. בסמכות הועדה המקומית לקבוע מתחמי איחוד וחלוקה ולדאוג ששיעור ההפרשות לצורכי ציבור יהיו זהה בכל המתחמים .

אין מכוח תכנית זו לאשר הוצאת היתרי בניה או פיתוח ללא אישור תכנית איחוד וחלוקה.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. 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.

4. 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. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

5. 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.

חומרי חפירה ומילוי

תנאי למתן היתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות, בתחום התכנית. הכול באישור הרשות המקומית וע"פ חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

6. היטל השבחה :

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

7. 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.

8. 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/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 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.

9. הוראות הג"א :

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

10. כיבוי אש :

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

11. 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 התוכנית :

4.1.1. אשור התוכנית כחוק .

4.1.2. שלביות ביצוע חיבור לדרך הבין יישובית לתוכנית המכילה 583 יח"ד :

שלב א. ללא התחברות לדרך בין יישובית יבוצע 50% מקיבולת יח"ד בתוכנית, המאפשר מתן היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה.

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.

4.2. תקפות התוכנית :

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

פרק 5 - חתימות :

יזם / מגיש התוכנית :

ועדה מיוחדת לביצוע תוכנית הכרם.
 איגוד אברהם אבינו
 מנהל תוכנית
 חוקייה ופיקוח
 "תוכנית" 14
 רחוב ג' 101

דו"ר ב. אברהם
 ארכיטקט ובינוי ערים
 Ibrahim B Dweiry
 Arch. Town Planner Landscape Arch.
 תל 05-6516387
 דו"ר אברהם - אדריכל.

עורך התוכנית :



למתן תוקף

להפקדה