

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : מ"מ דיר אל-אסד.

שם ישוב : דיר אל-אסד.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג/16056,

משרד הפנים

מחוז הצפון ועדה מחוזית

17-10-2013

נתקבל

נצרת עילית

- שינוי והרחבת לתוכניות מאושרות מס' ג/5713 , ג/6007, ג/7878, ג/7787 ועדה מחוזית
- הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב בת כ' - 858 יח"ד.

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

מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות	נ.צ. מרכזי	מזרח :	צפון :
18811		1		760150	226400
18812	5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44.	45, 7, 4			
18813	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.	18, 19, 26, 45, 46, 47, 54, 55, 56, 85, 110.			
18814		49, 50, 51, 72.			
18974	9, 10, 18, 30, 52.	19, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38.			
18979		46, 47, 84.			

1.2 שטח התכנית : 299,469 דונם (מדידה גרפית).

מס' יח"ד : 858 יח"ד.

1.3 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

- מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית 17000
- טל: 04/6558211, פקס: 04/6560521.
- ופרטיים .

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16056  
ועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב  
02.11.11  
מנחל מנחם-מילנו  
אלכס שפול, אז"ר  
י"ר הועדה המחוזית

16056  
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 אברהים דויירי - רשיון מס' 38095.  
ת.ד. 10737, נצרת 16410.  
טל: 06-6576387, פקס: 6461896.  
[I.dweiry@gmail.com](mailto:I.dweiry@gmail.com)

1.4 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 35 : מרקם עירוני.

ת.מ.מ. 2 : התכנית תואמת תמ"מ - 49 / 2.  
יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע : שטח ישוב עירוני.

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

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6778 מאושרת.

תכנית מפורטת מקומית : התוכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 5713, ג/ 6007, ג/ 7247,  
ג/ 11616, מאושרות.

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  
ג. נספח תחבורה  
ד. טבלת הפרשות לצורכי ציבור  
ה. נספח פרוגרמאתי  
ו. נספח ביוב  
ז. נספח ניקוז
- מסמך מחייב.  
נספח מחייב.  
מסמך מנחה.  
נספח מנחה.  
מסמך מחייב.  
מסמך מנחה.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20.02.2006	הכנה
29.01.2007	עדכון - 1
08.06.2007	עדכון - 2
20.07.2007	עדכון - 3
28.09.2007	עדכון - 4
01.11.2007	עדכון - 5
01.12.2007	עדכון - 6
12.12.2011	עדכון - 7
01.07.2012	עדכון - 8
03.11.2012	עדכון - 9

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.  
מספרים בעיגול מסומן על דרך (רוזטה).  
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.  
קו עם שלוש נקודות באדום.  
קו עבה ירוק בהיר מרוסק.  
קו סגול מקוטע.  
קו מקוטע בצבע שחור.  
שטח צבוע בצהוב.  
קו שחור מקוטע עם מספר בתוך עיגול.  
קו נקודה באדום ( 3015/0 ).  
מספר בתוך אליפסה בשחור.  
שטח צבוע בכתום.  
שטח צבוע צהוב בהיר.  
שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין.  
שכונתי.  
שטח צבוע בכתום כהה.  
שטח צבוע תכלת.  
שטח צבוע בכתום כהה מותחם בחום כהה.  
שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה.  
שטח עם בסיס צהוב וחום לסירוגין מותחם בחום כהה.  
מגורים.  
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.  
שטח צבוע כתום כהה עם פסים אלכ' בצהוב.  
שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.  
שטח צבוע ירוק בהיר.  
שטח צבוע בירוק כהה.  
שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה.  
שטח צבוע חום.  
שטח צבוע אדום.  
שטח צבוע בירוק ואדום לסירוגין.  
שטח צבוע ירוק בהיר לסירוגין.  
שטח צבוע קווים אדומים באלכסון.
- גבול התכנית .  
גבול תכנית מאושרת.  
מספר דרך .  
רוחב דרך .  
מרווחים קדמיים מינימליים.  
גבול ומספר חלקה רשומה .  
גבול גוש .  
קו חשמל מתח גבוה/ מתח עליון.  
ת.מ.א. - 8 .  
תמ"מ - 49 / 2 .  
קו חלוקה מנחה.  
מבנה להריסה.  
מתחם לאיחוד וחלוקה.  
גובל ומספר שטח עתיקות מוכרז.  
מספר מגרש מוצע.  
אזור מגורים א' .  
אזור מגורים א / 1 .  
אזור מגורים משולב עם מסחר  
אזור מגורים.  
אזור מגורים ב' .  
אזור מגורים א' מיוחד.  
אזור מגורים א / 1 מיוחד.  
אזור מבנה ציבור משולב עם מבנה  
אזור מבנה ציבורי.  
אזור לתכנון מפורט.  
אזור חקלאי.  
שטח נוף כפרי פתוח.  
שצ"פ.  
שפ"פ.  
דרך קיימת או מאושרת.  
דרך מוצעת או הרחבת דרך.  
דרך משולבת.  
דרך להלכי רגל.  
דרך קיימת לביטול.

1.9 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מגורים א/1.		-----	-----	128,958	43.0
אזור מגורים א'.		40,958	13.7	46,582	15.6
אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.		-----	-----	5,700	1.9
אזור מגורים ב'.		96	0.0	-----	-----
אזור מגורים א' מיוחד.		-----	-----	1,216	0.4
אזור מגורים א/1 מיוחד.		-----	-----	3,239	1.1
אזור מבנה ציבורי.		2,039	0.7	10,510	3.5
אזור מבני ציבור משולב עם מבנה מגורים.		-----	-----	917	0.3
אזור לתכנון מפורט.		-----	-----	8,017	2.7
אזור חקלאי.		245,561	81.9	-----	-----
שטח נוף כפרי פתוח.		-----	-----	17,716	5.9
שצ"פ.		-----	-----	14,771	4.9
שפ"פ.		-----	-----	2,865	1.0
דרך קיימת או מאושרת .		10,109	3.4	9,397	3.1
דרך מוצעת או הרחבת דרך.		-----	-----	33,268	11.1
דרך משולבת .		506	0.2	16,113	5.4
דרך להולכי רגל.		200	0.1	200	0.1
סה"כ.		299,469	100%	299,469	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים בת **858 יח"ד**, מהווה צמודת דופן והרחבה ליישוב .
- הקצאת אזור מבנה ציבור ושצ"פ.
- אזור לתכנון בעתיד.
- הקצאת שטח נוף כפרי פתוח.
- הקצאת שפ"פ .
- שינוי יעוד מאזור מגורים לדרכי גישה ציבורית ושצ"פ.
- התווית דרכים .
- שינוי קווי בניה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים א' ומגורים א/1 , מגורים משולב עם מסחר, שצ"פ, שפ"פ, אזור מבנה ציבור, אזור לתכנון מפורט, התווית דרכים, שטח נוף כפרי פתוח .
- 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 במ"ר	יעוד הקרקע
516	139,275	אזור מגורים א/1.
279	55,898	אזור מגורים א'.
12	1,459	אזור מגורים א' מיוחד.
26	3,498	אזור מגורים א/1 מיוחד.
23	מסחר = 2,052 מגורים = 4,104	אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
2	מגורים = 660 מבנ' ציבור = 330	אזור מבני ציבור משולב עם מבנה מגורים.
ל"ר	12,612	מבנה ציבור.
858		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.

3.1.2 דרכים / דרך משולבת :

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

3.1.3 דרך להולכי רגל :

ישמש להולכי רגל ולרכב חירום . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך להלן :  
תשתיות (חשמל, מים , ביוב, תקשורת וכו'), ריצוף /אספלט, כורכר מהודק וכו', גינון, מתקני הצללה, ספסלי ישיבה, מתקני אשפה, מדרגות, רמפה וכו'.

3.1.4 אזור מגורים א' ומגורים א' מיוחד :

- בתי מגורים.
- מועדונים חברתיים ופרטיים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חנויות מזון וקיוסקים.
- מספרות ומכוני יופי .

3.1.5 אזור מגורים א/1 ומגורים א/1 מיוחד :

- בתי מגורים.
- מועדונים חברתיים ופרטיים.
- גני ילדים, פעוטונים תותר הקמתם בתנאי הסכמת הרשות המקומית .
- מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- מספרות ומכוני יופי .

3.1.6. אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי :

בנוסף למבנה מגורים תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי (שוכנתי) בקומת הקרקע בלבד, בכל מקרה סוג המסחר באזור זה הוא כזה שאינו מהווה מטרד כלשהו למגורים ולתנועה .  
תנאי למתן היתר בניה באזור זה יהיה ציון אופי המסחר - בגוף הבקשה להיתר בניה ואישורו ע"י היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
אופי הבניה בחזית הדרך תהיה חזית ייצוגית לשביעת רצון מהנדס הועדה. אין לסחור בחומרים מסוכנים ו/או חומרים המפיצים ריחות רעות. באזור זה תותר גם הקמת מבנה מסחר שכונתי ללא מגורים.  
בכל מקרה גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.0 מטר מגובה רצפה 0.00.

3.1.7. אזור מבני ציבור משולב עם מבנה מגורים :

באזור זה יותר להקים גן ילדים דו-כיתתי בקומת הקרקע, וייעוד למגורים ב- 2 קומות נוספות, למטרת הקמת 2 יחידות דיור שגודלן סה"כ 300 מ"ר, האזור הנ"ל ירשם כאזור בבעלות משותפת של בעל המגרש והרשות המקומית.

3.1.8. אזור לתכנון מפורט :

באזור זה יותרו השימושים הבאים : מגורים, אזור ספורט, אזור מבנה ציבור ושצ"פ.  
לאחר אישור תכנית זו, הועדה המקומית תגיש תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית בהתאם להנחיות תכנית זו.  
ההפרשות לטובת דרך מס' 513 יחושבו כחלק מסה"כ הפרשות במתחם לתכנון מפורט.

3.1.9. אזור מבנה ציבורי :

מיועד להקמת בניני ציבור ביוזמת המועצה 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 עיריית שאג'ור.  
תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.10. שטח נוף כפרי פתוח :

בשטח זה לא תותר בניה כלל, יותר מסלולי תיירות, מוקדי תצפית ונטיעות.

3.1.11. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) :

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. בסמכות הועדה המקומית התקנת מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית, מקלטים ציבוריים ומוקדי תצפית .

3.1.12. שטח פרטי פתוח (שפ"פ) :

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, בוסתן, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מדרגות, מתקני משחק לילדים ושבילי הליכה, פרגולות, קירות, סלעיות, גדרות ומעקות .

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' דונם	צמפ' נטו מס' יח"ד למג'	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						מרווח בניה במטרים קווי בנין			גודל מגרש מינימ' במ"ר	שם האזור שמושי עיקריים	
				סה"כ %	לכיסו קרקע תכסי' %	שטחי שדות %	שטח עיקרי %	מתחת מפלס כניסה %	מעל מפלס כניסה %	קדמי	אחו'	צדדי			
6	3	14.0 ללא יציאת גג	4 קו' . ללא קו ע. 3 ק. מעל ק.ע.	144	36	24	120	לפי מדרון השטח הקיים	144	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	400 או לפי שקיים אך לא פחות מ - 250 מ'	אזור מגורים א'	
10	4	14.0 ללא יציאת גג	4 קו' . ללא קו ע. 3 ק. מעל ק.ע.	144	36	24	120	לפי מדרון השטח הקיים	144	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	400 או לפי שקיים אך לא פחות מ - 250 מ'	אזור מגורים א' מיוחד	
4	2	11.0 ללא יציאת גג	3 קו'	126	40	18	108	לפי מדרון השטח הקיים	126	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	400	אזור מגורים א' / 1	
8	3	11.0 ללא יציאת גג	3 קו'	126	40	18	108	לפי מדרון השטח הקיים	126	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	400	אזור מגורים א' / 1 מיוחד	
---	---	10.0 ללא יציאת גג	3	540 מ"ר	240 מ"ר	---	---	---	300 מ"ר	3.0	3.0	3.0	900	אזור מבני ציבור משולב עם מבנה מגור'	
2	2					---	240 מ"ר	---						מב' ציב' מגור'	
4	2	14.0 ללא יציאת גג	2 קו' מעל קומת מסחר וחניה	168	42	12	72	לפי מדרון השטח הקיים	84	5.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	500	אזור מגור' משור' עם מס' שכו'	
						6	36							42	מסח'
						42	---							42	חניה
---	---	12.0 ללא יציאת גג או רעפים	3 קו'	150	50	30	120	לפי מדרון השטח הקיים	150	5.0 או לפי תשר'	3.0 או לפי תשר'	3.0	500	שב"צ	
---	---	4.0	1 קו'	16.0 מ"ר	16.0 מ"ר	---	16.0 מ"ר	---	16.0 מ"ר	5.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	400	שצ"פ	

הערות לטבלת זכויות והגבלות בנייה :

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כנסייה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה מקומית.
- גישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה/ גשר יהיה בקו בנין 0.0 ללא נסיגה מגבול דרך. בסמכות הועדה המקומית להתיר חניה תת-קרקעית ללא נסיגה מגבולות המגרש, גובה החניה לא יעלה על 2.70 מ' נטו ויחשב כשטח שירות.

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.

ב. 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

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 מידי 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:

כל בקשה לקבלת רשיון בניה תקבל אישור הרשות המקומית לפני הגשתה לוועדת בנין ערים.  
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: תוכנית 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 גנטית 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 עלי :**

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש . מי הנגר העלי 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.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .

### **3. ביוב :**

תנאי להוצאת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבדיאות 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 A בנספח) ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדר בנספח + קווים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הועדה 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 ופתרון הקצה המאושר ( מט"ש כרמיאל).

### **4. אסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים .**

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:

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

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.

לא יינתנו היתרי בניה מתחת לקו חשמל מתח עליון ובאזור המושפע ממנו ללא העתקת הקו ע"י 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.
מסחר ותעשייה	לפחות 6 טון.

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

## ג - הוראות כלליות .

### 1. חלוקה.

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה חדשה עפ"י סעיף 121 – 122 לחוק.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות .
- 1.3 תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.
- 1.4 ניתן לערוך תשריט איחוד וחלוקה נפרד למתחמים A ו- B המסומנים בתשריט, באישור הוועדה המקומית.

- א. הועדה המקומית תדרוש חלוקה משנה את חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר ממבנה אחד ללא צורך בהגשת תוכנית מפורטת. תשריט החלוקה יהיה ערוך כחוק.
- ב. מתן היתר בניה במתחם מסומן לאיחוד וחלוקה, מותנה באישור תשריט איחוד וחלוקה, לפי פרק ג' סימון ז' לחוק.

### 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום :

תוך שמונה חודשים 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. הוועד 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 תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. לא יאושרו היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שהוגשה תכנית בינוי המוכיחה כי ניתן למצות במגרש נושא היתר הבניה את מלוא זכויות הבניה .

**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/נם 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 תכנית 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.

### 13. הוראות והנחיות שמירת ערכי נוף וטבע:

13/1 – שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התוכנית ומניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה לא נאותה וסלילת הדרכים בהתאם לתוכניות סלילה מושלמות ומבוקרות שתכלול את התשתיות ( ביוב, מים וניקוז, תאורה ובזק ) , המדרכות תרוצף מאבן משתלבת בגוון שישתלב בסביבה בנוסף שדירת עצי רחוב שיהוו חלק מהמעטפת העיצובית הכוללת .

13/2 – העמדת המבנה ביחס לתשתיות ושילובו בנוף . יש להתחשב במזעור הפגיעה בנוף ע"י חפירה ומילוי מאזנות ומזעריות במידת האפשר.

13/3 – שטח מיועד לבניה , בשיפוע קרקע עולה על 20% , יינתנו הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב המדרונות ע"י קירות תמך מחופים באבן מקומית , מסלעות, טרסות עם שילובם בצמחיה מתאימה .

13/4 – לשמור הקשר הפיסי עם מבנים בעלי ערך היסטורי , ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי , בישוב העתיק ע"י שבילי תיירות נגישים כל ימות השנה כולל גישה למוגבלים.  
במידה ויתגלה סמני עתיקות בעבודות פיתוח שטח , יש לנהוג לפי סעיף מס' 10 בהוראות התוכנית.

13/5 – הוראות למתקני תשתית לרבות יעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם , מתקני תשתיות לעניין זה הם : מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים לאספקת מים, מתקני ביוב , מערכת מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקני ניקוז, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה .

13/6 – לגבי מתקני ביוב ומערכות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם , בנוסף לאמור בסעיף קטן 5/ד, הוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים .

13/7 – חובה לנקות בכל האמצעים המבטיחים פתרון לאיסוף , טיהור וסילוק שפכים ( פתרון ביוב ) ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה .

13/8 – תנאי למתן היתר בניה התקנת מיכלי אשפה ופסולת לרבות פסולת ביתית ושפכי בניין וגרוטאות יותקנו בתוך נישות מוסתרות תסומן בתוכנית הפיתוח, תבצע בקיר בחזית המגרש למטרה זו, עם נגישות נוחה לאיסוף ולא תהווה מכשול להולכי רגל .

13/9 – הסדרה וטיפול בניקוז מיטבי מי נגר עם הטייתם לכיוון שטחים מגוננים תוך נקיטת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף והעודפים ינוקזו למתקני ניקוז מתחום הדרכים ומשם לערוצים טבעיים להעשרת מי תהום .

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 858 יח"ד :

שלב א. ללא התחברות לדרך בין יישובית יבוצע 50% מקיבולת יח"ד בתוכנית , המאפשר תחילת 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.
- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתחברות המגרש לדרך הסמוך.

4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 8 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

~~משרד התכנון והבנייה  
 מנהל מחוז תל אביב  
 מנהל מחוז תל אביב  
 מנהל מחוז תל אביב~~

יוזם / מגיש התוכנית :

ועדה מרחבית בקעת בית הכרם.

עורך התוכנית :



דו"ר בן אברהם  
 ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל  
 Ibrahim B Dweiry  
 At Town Planner London Ltd  
 דו"ר אברהם - אדריכל

למתן תוקף

להפקדה

מס' פרויקט. 518. D/WORK.