

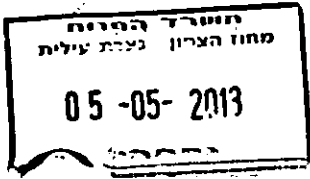
2101785-1

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : בענה ודיר אל אסד.

שם הישוב : בענה.



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג / 15421.

- תכנון הקמת שכונת מגורים בת 568 יח"ד המהווה:
- שינוי לתוכניות מס' ג / 3897, ג / 6540, ג / 6764, ג / 10764, ג / 11616 (מאושרות)
ורצף לתכנית מס' ג / 19786.

1.2 מקום התוכנית : - מזרחית לישוב בענה.

מספר גוש	מזרח : 759600	צפון : 226500
18812	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18813		8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 43, 44.
18966	12	6
18973		54, 57
18974	6, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 25, 41	2, 5, 7, 8, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 51.
18975	1, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41	4, 8, 10, 11, 30, 31, 52, 54, 55, 56, 57, 63, 69, 70, 74, 81, 83.
18976		96
18977	97	1, 2, 3, 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, 31.

הודעה על אישור תכנית מס' 15421 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....

1.3 שטח התכנית : 247.555 דונם.

מס' יח"ד : 568 יח"ד.

1.4 בעלי עניין :

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

יוזם / מגיש התוכנית : - ועדה מרחבית בקעת בית הכרם.

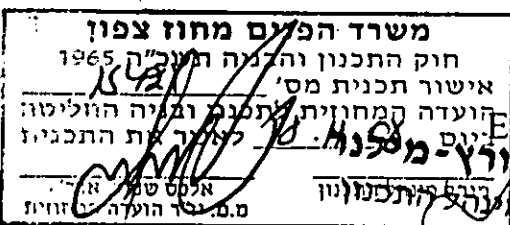
רח' החרושת 48, ת.ד. 809 - כרמיאל מיקוד 20100.

טל: 04/9027500, פקס מס' : 04/9580379.

עורך התוכנית : אדריכל דוירי אברהים רשיון 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 מרקם עירוני.
ת.מ.מ. 9 / 2 : שטח ישוב עירוני ת.מ.מ. 49 / 2.
תכנית אב : התכנית תואמת תכנית אב.
תכנית מתאר מקומית : התכנית ממהווה שינוי ורצף לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 6764.
תכנית מפורטת מקומית : התכנית מהווה שינוי ורצף לתוכניות מס' ג/ 3897, ג/ 6540, ג/ 10764,
ג/ 11616 (מאושרות) ורצף לתכנית מס' ג/ 19786.

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

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 18- עמודים ----- מסמך מחייב.
ב. תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ומצב מוצע 1:1250 מסמך מחייב.
ג. נספח תחבורה ----- מסמך מחייב.
ד. נספח טבלת הפרשות לצורכי ציבור ----- מסמך מנחה.
ה. פרוגרמה תכנונית ----- מסמך מנחה.
ו. נספח ניקוז ----- מסמך מנחה.
ז. נספח נופי-סביבתי ----- מסמך מנחה. הפרשה הנופית תהינה כמסמך מחייב.
ח. נספח ביוב ----- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
15.02.2005	הכנה
29.01.2007	עדכון מס' 1 -
27.02.2007	עדכון מס' 2 -
29.09.2007	עדכון מס' 3 -
02.11.2007	עדכון מס' 4 -
17.03.2009	עדכון מס' 5 -
16.06.2009	עדכון מס' 6 -
13.12.2011	עדכון מס' 7 -
01.08.2012	עדכון מס' 8 -
13.12.2012	עדכון מס' 9 -

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

1.9 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה.
קו כחול מרוסק.
קו סגול 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.
שטח מותחם בקו צהוב.
מספר בתוך מלבן בשחור.
קו ושלוש נקודות בסגול.
קו אפור עבה מקוטע A.
קו אדום עבה מקוטע.
קו נקודה באדום (0 / 3017).
שטח צבוע צהוב
שטח צבוע חרדל כהה.
- גבול התכנית.
גבול תכנית מאושרת.
תמ"מ - 49 / 2.
מספר דרך.
רוחב דרך.
מרווחים קדמיים מינימליים.
גבול ומספר חלקה רשומה.
גבול גוש.
מבנה להריסה.
מספר מגרש מוצע.
קו חשמל מתח גבוהה/עליון.
מתחם לאיחוד וחלוקה.
קו מגבלת בניה.
גבול ומספר שטח עתיקות מוכרז.
אזור מגורים א'.
אזור מגורים א/1.

אזור מגורים א/2.
 אזור מסחר משולב בתעסוקה.
 אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.
 אזור מבנה ציבור.
 שפ"פ.
 שצ"פ.
 אזור חקלאי.
 דרך לביטול.
 דרך קיימת או מאושרת.
 דרך מוצעת או הרחבת דרך.
 דרך משולבת.
 דרך להולכי רגל.
 בית עלמין.
 אזור ספורט.

שטח צבוע כתום.
 שטח צבוע סגול אפור לסירוגין.
 שטח צבוע אפור וכתום לסירוגין.
 שטח צבוע חום ומתחם בחום כהה.
 שטח צבוע ירוק ומתחם בירוק כהה.
 שטח צבוע בירוק.
 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.
 שטח עם קווים אלכסוניים באדום.
 שטח צבוע חום.
 שטח צבוע אדום.
 שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין.
 שטח צבוע ירוק כהה וירוק בהיר לסירוגין.
 שטח צבוע צהוב ומשובץ בשחור.
 שטח צבוע ירוק ומתחם בחום.

1.10 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מגורים א'	19,551	8.0	8,858	3.5	
אזור מגורים א/1	75	0.0	246	0.1	
אזור מגורים א/2	-----	-----	122,737	49.6	
אזור מסחר משולב בתעסוקה	9,169	3.7	9,169	3.7	
אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי	-----	-----	6,089	2.5	
אזור מבנה ציבור	1,562	0.6	22,241	9.0	
שצ"פ	-----	-----	14,966	6.1	
אזור חקלאי	191,419	77.3	-----	-----	
דרך קיימת או מאושרת	13,411	5.4	12,123	4.9	
דרך מוצעת או הרחבת דרך	-----	-----	44,002	17.7	
דרך משולבת	3,181	1.3	7,112	2.9	
דרך להולכי רגל	381	0.2	12	-----	
בית עלמין	564	0.2	-----	-----	
אזור ספורט	8,242	3.3	-----	-----	
סה"כ	247,555	100	247,555	100	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.
2.1. מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ - 586 יח"ד.
- הקצאת אזורי שב"צ, שב"פ.
- ביטול באופן חלקי דרכים קיימות ומאושרות.
- התווית דרכים.
- הריסת מבנים ועצמים שונים בתחום שטחים ציבוריים, סככות בחלקה מס' 8 גוש מס' 18974.
- ביטול שטח מזערי בית קברות וייעודו לדרך ציבורית.
- יעוד שטח אזור מסחר משולב בתעסוקה בלתי מזהמת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים א', מגורים א/1, מגורים א/2, מגורים משולב עם מסחר שכונתי, אזור מסחר משולב בתעסוקה בלתי מזהמת, התווית דרכים, הקצאת שב"פ, שב"פ, שב"צ.
- 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	
53	10,629		אזור מגורים א'.	
--	231		אזור מגורים א/1.	
491	132,556		אזור מגורים א/2.	
24	מגורים = 88,371 מסחר = 44,185		אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי.	
--	20,017		אזור מבנה ציבור.	
--	6,341	3,071	מגרש 100	אזור מסחר משולב בתעסוקה.
		1,678	מגרש 101	
		1,592	מגרש 102	
568			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 / דרך להולכי רגל :

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

3.1.2. אזור מגורים א' :

הוראות הן לפי תוכנית מס' ג/ 6764 מאושרת.

3.1.3. אזור מגורים א/1 :

הוראות הן לפי תוכנית ג/10764 מאושרת.

3.1.4. אזור מגורים א/2 :

- בתי מגורים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- באזור זה יותר הקמת גשר / רמפה בקו אפס ללא נסיגה, תחבר הדרך עם המבנה.

3.1.5. אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי :

- בתי מגורים.
- מועדונים חברתיים ופרטיים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- יותר בנית קומה מסחרית בקומת קרקע בלבד, ניתן לסחור בכל מסחר שלא מהווה כל מטרד או זיהום או רעש לסביבה, אסור לסחור בחומרי הדברה וחומרים מסוכנים אחרים.
- באזור זה יותר הקמת גשר / רמפה בקו 0.0 ללא נסיגה, תחבר הדרך עם המבנה.
- תנאי למתן היתרי בניה לשימוש מסחר הינו אישור של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

3.1.6. אזור מסחר משולב בתעסוקה :

- בכפוף להוראות תכנית מס' ג/19786 כדלקמן :
- תנאים למתן היתר בניה : סעיף (6.1).
- שימור וניצול מי נגר עילי : סעיף (6.5).
- שפכים : סעיף (6.7).
- עיצוב ארכיטקטוני : סעיף (6.9).
- פסולת מוצקה : סעיף (6.18).
- אשפה : סעיף (6.19).

3.1.7. אזור מבנה ציבור :

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון : מקומות לפולחן דתי , מוסדות חינוך ותרבות , מגרשי משחקים / מגרש אימון כדורגל ואחרים, מרפואת ותחנות רפואיות משפחתיות, גני ילדים , תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי דרישות המועצה המקומית.

תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.8. שטח ציבורי פתוח : (שצ"פ) .

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים , מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים ציבוריים, מבנה טרנספורמציה לחברת חשמל .

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' יח"ד דונם	צפ"פ נטו מס' יח"ד למג'	גובה בניה מקסימאלי	אחוזי בניה מקסימאלי						מרווח בניה במטרים קווי בנין			גודל מגרש מינימ' במ"ר	שם האזור שמושים עיקריים				
			מס' קומ'	סה"כ	לכיסו קרקע תכסי'	שטחי שרות	שטחי עיקרי	מתחת מפלס' כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחו'			צדדי			
6	---	12.0 מ' ללא מעקה או יציאת גג או גג רעפים שלא יעלה על 250 מ'	4 קו' ללא קו' ע' או 3 קו' מעל קו' ע'.	144	40	24	120	---	144	לפי תשר'	3.0	3.0	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ' 250 (חלקה רשומה)	אזור מגורים א'			
6	3	12.0 + 250.0 ליציאת גג או סה"כ מ' 14.5 לגובה גג רעפים	3 קו' + קו' עמור' או קו' מרתף מפול-שת	100	45	6 או 40 מ"ר ל'יחד	94	---	100	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0 או לפי תשר'	400	אזור מגורים 1/א			
4	2	13.0 ללא יציאת גג או גג רעפים	4 קו' כולל קו' עמור'	126	42	18	108	---	126 *	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	400	אזור מגורים 2/א			
4	2	14.0 ללא מעקה או יציאת גג או גג רעפים	2 קו' מעל קומת מסחר או 3 קו' מ. קו' חניה	168	45	12	72	לפי מדרון השט' הקיי' 42	126	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0 או בהסכ' ללא פתחי	500	אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי	מגור'		
						6	36								מסח'		
						42	---								חניה		
---	---	15.0 ללא מעקה ויציאת גג או 14.0 ללא יציאת גג או גג רעפים.	2	72	55	22	50	-- **	50	כמסומן בתשריט			100	אזור מסחר משולב בתעס-וקה			
						60 **	108			72	36	3.0			3.0	3.0	1000
						60 **	108			--	108	3.0			3.0	3.0	
---	---	12.0 ללא יציאת גג או גג רעפים/ תאורת גג	3 קו' מעל קו' תת-קו' **	160	45	70	90	40 **	120 *	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	800	אזור מבנה ציבור			
---	---	4.0	1 קו'	10	10	---	10	---	10	3.0 או לפי תשר'	3.0	3.0	500	שצ"פ			

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

**- תותר הקמת חניה תת-קרקעית באזור זה ללא נסיגה מגבולות המגרש באישור הועדה המקומית, שטח זה יחשב

כשטח שירות.

- גישה לחניה ע"י רמפה/גשר תהיה בקו בנין 0.0 ללא נסיגה מגבול דרך.
- גובה המבנה יימדד מפני השטח/פני הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר במגרש.
- בתא שטח מס' 100 הכניסה הקובעת לבניין הינה במפלס $± 0.00 = 279.86$.
- בתא שטח מס' 100 תותר הקמת קומת גלריה במפלסים -2.75 , $+2.75$, $+5.50$.
- בתא שטח מס' 100 בקומת גג יותר הקמת מתקן טכני בגובה שלא יעלה על 6.0 מ'.

3.3 הוראות נוספות : א - הוראות והנחיות נוספות :

א.1 הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

- א. במפגש דרכים וצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 80 ס"מ. על מנת לשמור על רואת תקנית.
- ב. לא תותר הקמת מתקני הסקה, מבני שירות, ציבורי גז, מכלי דלק, וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.
- ג. תנאי למתן היתר הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100. התוכנית תכלול העמדת המבנה וגבהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים או יצוקים, גובה שולי המגרש ביחס למגרשים גובלים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר וכיוון שיפוע הניקוז. בתוכנית יסומנו קווי ביוב, שיעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת ומיקום פח האשפה.
- ד. מתקנים משולבים בבניין: דודים יותקנו בחלל הגג, במקרה של גג שטוח יותקנו מאחורי מסתור ייבנה על הגג למטרה זו. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי משולב עם שיפוע הגג. לא יותר הקמת אנטנה נפרדת, אלה חיבור למערכת מרכזית. תותר התקנת צלחת.
- ה. קירות וגדרות בגבולות המגרשים יהיו מאבן לקט מקומית, כל חומר אחר יידרש אישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ו. חומר הגמר בחזיתות הפונים לדרכים ייבנו בשילוב אבן 75% לפחות.

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.

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/2/9. תנאים לקבלת היתר בניה :

- א. יש לצרף לבקשה תכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים.
- ב. על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראת הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מסחר משולב בתעסוקה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה – חוות דעת מקצועית, בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון - יוני 2009 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת המלצות חור"ד יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.

א/2/10 משטחי אחסון ללא קירוי : יש לציין מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית עפ"י דרישת הועדה המקומית.

א/2/11. פיתוח השטח : יש לציין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצוע המבנים.

א/2/12. גדרות גובלות בדרכים ציבוריות : גדרות בחזית מגרשים לדרכים ציבוריות יהיו גדרות ממתכת עם פרופילים מלבניים. גדרות בגליון חם בטבילה ללא צביעה. מעקה פלדה מעל גדר בטון בגובה עד 50 ס"מ. קטעי הגדר יהיו אופקיים. לכל אורך הגדר תהיה ערוגת צמחיה ברוחב מינימלי של 80 ס"מ.

הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים לרבות בשטחים מדורניים מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים (קיר כובד, מסלעות, טרסות וקיר ניקיון וכוד).

- קירות מבטון יצופו באבן לקט מקומית.

- בניית קריות 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.

א3. נטיעות במשטחי חניה :

א3/1. חניה : בנוסף לאמור בתקנות יחויב מגיש התכנית בנטיעת עצים בשטח מגרש החניה, ביחס של עץ אחד על כל 4 מקומות חניה.

א4. שתילה ונטיעה :

א4.1 : כל השתילה תהינה עפ"י תכנית השקיה (מערכת השקיה קבועה) בטפטוף.

א4.2. רשימת הצמחים : תכלול עצים, שיחים, צמחי כיסוי, מדשאות רשימת הצמחים תקבע ע"י אדריכל נוף מוסמך. הצמחייה תהייה חסכונית במים ובטיפולים.

א5. פיתוח הש.צ.פ. :

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 בגובלות 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 ד"א מגבול המגרש למשנהו.

א6. פיתוח הדרכים והכיכרות :

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

ב - תשתיות :

ב1. מים :

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

ב2. ניקוז :

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

נגר עילי :

1. כיוון הניקוז הכללי של אזור התכנית הינו דרומה לכיוון נחל שגור אשר באחריות רשות ניקוז גליל מערבי, כאשר שטח התכנית מתנקז מזרחה.
2. נספח הניקוז, הנגר העילי בתחום התוכנית מתנקש בצורה עילית מהמגרשים המיועדים לבינוי, לתוך מערכת ניקוז תת-קרקעית בתחום הכבישים, 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. מערכות האיסוף בכבישי השכונה יתוכננו לפי הקריטריונים המופיעים בפרק 3 בנספח הניקוז.

6. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים.
7. בתכנון ניקוז השכונה יש להמשיך ולהסדיר את מוצא ניקוז מס' 2 עד לתעלת כביש מס' 85. בעת תכנון מפורט של ניקוז השכונה יהיה צורך לטפל בתעלת השטח ובתעלת כביש 85, עד לחיבורה לנחל שגור.

1 השהייה ושימור נגר.

כטיפול משלים לתכנית הניקוז, מומלץ לנצל את אופיו הפתוח במורד התכנית להשהיית המים בשטחים הפתוחים.

1. מערכת הניקוז תתוכנן תמיד על בסיס אגני היקוות הטבעיים של מתחמי התכנון והיא תשתלב במידה מרבית במערכת הניקוז הטבעית הקיימת על מנת לחסוך בעלויות. המערכת תכלול מובלים סגורים תת-קרקעיים המאפשרים כושר העברת מי נגר בחתך זרימה קטן יחסית ובמהירות גדולה, העמידים בשחיקה. האלמנטים הללו יאפשרו ניצול השטח העילי לכבישים וכו'.
 2. במטרה להעשיר את מי התהום יש לאסור על חיבור מרזבי מי גשם למערכת הביוב (הדבר גם אסור ע"פ החוק). כן יש לבצע הכוונת מרזבים לבורות חלחול, הגדלת שיהוי המים בשטחים פתוחים וירוקים ע"י הצרת המוצא ואמצעים נוספים המפורטים במדריך.
 3. בעת תכנון גיאומטרי של תעלות יש לתכנן ע"פ שיקולים הנדסיים- כלכליים ועל פי האילוצים הנובעים מתנאי השטח וכן ע"פ הצורך לשלב את התעלות בפיתוח הסביבתי, בנוסף לאפשרות של הקטנת ספיקות שיא במוצא, שיהוי מים וצמצום הסכנה להצפות, בהתאם לתנאים.
 4. כחלק מהתכנון הכללי יש לעשות ניסיון לשמר שצ"פים ורצועות ירוקות לאורך דרכי מים טבעיות.
 5. בנוסף ניתן לעשות שימוש בשיטות המוצעות להלן:

א. ריצוף חדיר חלקית:

ריצוף חדיר חלקית הינו כלי אפקטיבי להקטנת אחוז השטח האטום בכל מגרש. החדרת המים בסמוך למקום נפילתם, מקטינה את סך הנגר במורד. סוגים מקובלים:

1. שימוש בחומר חיפוי גרגירי (חצץ, טוף, חלוקי נחל, אספלט פורוזיבי).
2. שימוש ביחידות ריצוף חלולות מחומר קשיח המשולבות במשטחי דשא או חצץ.
3. שימוש ביחידות ריצוף אטומות המונחות על הקרקע במרחק זו מזו.

ב. תעלות החדרה.

תעלה חפורה אל תוך הקרקע מלאה אבנים או חצץ (50-30 מ"מ), המקבלת את מי הנגר (רצוי דרך משטח דשא או עשב), ניתנת ליישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים. הנגר מוחדר לקרקע דרך דפנות וקרקעית האבן.

ג. רצועות סינון.

משטחי צומח שטוחים (דשא/עשב) בשיפוע נמוך של 1-1.5%, עודפי הנגר מוזרמים בזרימה משטחית. המטרה העיקרית היא האטת מהירות הזרימה והחדרת הנגר לקרקע תוך סינון ראשוני. רצועת הסינון כאמור בשיפוע נמוך לכיוון מוצא הניקוז, שיפועי רוחב הרצועה יהיו לכיוון הציר. ניתן להקים מחסומים לאורך רצועה כזו במרחקים משתנים בניהם כתלות בשיפוע הרצועה על מנת ליצור אוגרים מקומיים קטנים לויסות הנגר. המחסום ייבנה כסוללת עפר נמוכה. רצועות אלו ניתנות ליישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים בצמוד למשטחים מרופצים. ניתן למקם רצועות אלו גם בנקודות מוצא אגני ניקוז.

- פירוט האמצעים לצמצום הפגיעה בסביבה כתוצאה מפתרונות הניקוז המוצעים.
מוצע להוסיף במורד התכנית פתרונות שימור נגר ומתקנים משברי אנרגיה לפיזור המים במורד.

- צמצום נזקי הצפות, שיטפונות וסחף בתחום התכנית
ע"מ לצמצם נזקים צפויים מהצפות גשם יש להקים מערכת ניקוז מסודרת.

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. 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:

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

6. חומרי חפירה ומילוי :

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון 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 היתר – לפני הוצאת היתר.
- 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.

2. חציבה ומילוי:

- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
- ב. בהעדר איזון:
- 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.

ג - הוראות כלליות :

1. חלוקה.

תוכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ועפ"י סעיף 121 – 122 לחוק.

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

2.1 תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית איחוד וחלוקה עפ"י המתחמים מסומנים בתשריט בסמכות הועדה המקומית.

3.1 מתן היתר בניה במתחם המסומן לאיחוד וחלוקה, מותנה באישור תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, תווי הדרכים שנקבעו בתוכנית זו לא ניתנים לשינוי בתשריט לאיחוד וחלוקה.

2. הוראות לתכנון מתחמים לאיחוד וחלוקה :

להלן טבלת שטחים המציגה את התפלגות השטחים המיועדים לפיתוח והשטחים שהוקצו לטובת הציבור בכל המתחמים לאיחוד וחלוקה בתכנית :

שטחים לפיתוח (דונם)				הפרשות (דונם)					שטח המתחם (דונם)	שם המתחם
%	סה"כ	מגורים ומסחר	מגורים	%	סה"כ	שצ"פ	שב"צ	דרכים		
70	23.9	1.3	22.6	30	10.3	2.6	1.2	6.5	34.2	B
69.5	49.6	-	49.6	30.5	21.7	4.3	0.1	17.3	71.3	C
70	24.2	2.9	21.3	30	10.4	3.2	2.8	4.4	34.6	D
70	6.7	-	6.7	30	2.9	0.9	-	2.0	9.6	E
73.3	20.6	1.9	18.7	28.7	8.3	3.7	0.7	3.9	28.9	F+G

1. שיעור הפרשות בכל המתחמים יהיה אחיד ולא יקטן מ- 30%.
2. בסמכות הועדה המקומית לשנות את מיקום שטחי הציבור ושצפים במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה במתחמים שנקבעו ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע במתחם.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות בתכנית (עפ"י סעיף 62.א.א לחוק) את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו בכפוף לחוות דעת שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:
 - 3.1. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי יכללו בתחום המתחמים החדשים לאיחוד וחלוקה שיותו לאחר השנוי.
 - 3.2. ניתן יהיה לחלק מתחם לשניים ובתנאי שתשמר חלוקה מאוזנת (בין המתחמים) של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו.
 - 3.3. סה"כ מספר המתחמים לאיחוד וחלוקה לא יעלה על פי 1.5 ממספרם בתכנית המתאר.

3. 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

4. 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.

5. 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.

6. מבנים להריסה :

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו 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. יתר 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 חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

7. תנאים לביצוע התכנית :

א - תנאי למתן היתרי 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 עודה מקומית לתכנון ולבניה) .

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) .

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

8. היטל השבחה :

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

9. 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.

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

11. הוראות הג"א :

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

12. כיבוי אש :

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

13. 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 :

- ייקבע סדר עדיפויות לביצוע עבודות בניה בתוך השכונה לרבות הגדרת שלב א' המאפשר תחילת מתן היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה .
- השלמת ביצוע מערכת ההלכה האזורית בהתאם (לסעיף 7 פרק ג. הוראות כלליות) .

4.1.1. אישור התוכנית כחוק .

4.1.2. להלן שלביות ביצוע חיבור לדרך הבין יישובית לתוכנית המכילה 586 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 לתשתיות ולדרך גישה.

4.2. תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

אינו' אברהם חראד
מהנדס הועדה
חשיפה המקומית לתכנון ולכנון
"בקעת בית הכרם"

2/5/17

ועדה מרחבית בקעת בית הכרם.

יזם ומגיש התוכנית :

דוירי אברהם
ארכיטקט ובינוי אדריכלות
Abraham B Dweiry
Architect Planner Landscape Art
Tel 052-6776371 פקס 052-6776370

עורך התוכנית :

דוירי אברהם - אדריכל.



מכון התכנים הישראלי



מכון התכנון והאמון הישראלי

למתן תוקף

להפקדה