

ת"ת
22.12.2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם.

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

שם ישוב : דיר אל אסד .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג' / 13521.

- הקמת אזור ספורט וחניה ציבורית.
- המהווה רצף לתוכנית מאושרת מס' ג' / 7247 ושינוי לתוכניות מאושרות מס' ג' / 9185, ג' / 10759.

1.2. מקום התוכנית :- השטח הנו צפונית לישוב .

צפון : 225000		מזרח : 760900	נ.צ. מרכזי.
מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות	
18819		8, 9, 12, 13, 14, 20, 36, 37, 38, 42, 57, 59, 60, 67, 68, 69, 72, 98.	
18820		36, 66.	

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10 / 13521
הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
ביום 17.11.04... לאשר את התכנית.
יו"ר הו"ר המחוזית

1.3. שטח התכנית : 35.444 דונם (מדידה מגנטית).

1.4. בעלי עניין :

בעל הקרקע :

- מו"מ. דיר אל אסד, ת.ד. 1 - מיקוד 20188 סמנכ"ל לתכנון
- טל : 04/9886655, פקס : 04/9989591.
- מדינה / מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה.
- ת.ד. 580, מיקוד 17105.
- טל : 04/6558211, פקס : 04/6560521.
- פרטיים .

הודעה על אישור תכנית מס. 10 / 13521
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

מגיש / יוזם התוכנית : - ועדה מקומית בקעת בית הכרם
טל : 04/9580722, פקס מס' : 04/9580379.
רח' החרושת 48 ת.ד. 809, מיקוד 20100.

עורכי התוכנית :
- אדריכל דוירי אברהים - ר.מ 38095.
ת.ד. 10737, נצרת 16410.
טל : 04/6576387, פקס מס' : 04/6461896.

1.5. יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 31 : - מהווה שינוי לתמ"א 31.
 - שטח נוף כפרי פתוח ושטח משאבי מים.
 ת.מ.מ. 2 : התכנית מהווה שינוי ל ת.מ.מ. 2 , מאזור חקלאי לאזורי ספורט וחניה ציבורית ודרכים.
 תכנית מתאר מקומית : מהווה רצף תכנית מאושרת מס' ג/ 7247 , ושינוי לתכניות מאושרות מס' ג / 9185 , ג/ 10759.
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן - 13 - עמודים - ----- מסמך מחייב .
- ב. תשריט מצב מוצע / מאושר בקנ"מ 1:1250 , 1:2500 מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי ותחבורה ----- מסמך מחייב.
- ד. נספח מיגון אקוסטי ----- מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
1.09.2002	הכנה
14.01.2003	עדכון - 1
12.07.2004	עדכון - 2

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 עם נקודה 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 מרוסק בירוק.
- קו ועליו משולשים בשחור.
- שטח צבוע בצהוב.
- קו עם שלוש נקודות בסגול.
- קו אדום מקוטע.
- קו ירוק בהיר מקוטע.
- קו ירוק כהה מקוטע.
- שטח צבוע כתום.
- שטח צבוע צהוב מותחם בחום.
- שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.
- שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים ומותחם בירוק כהה.
- שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה.
- שטח צבוע בירוק.
- שטח צבוע חום.
- שטח צבוע אדום.
- שטח צבוע אדום עם שפיצים בשחור.
- שטח צבוע ירוק צהבהב מותחם בחום.
- גבול התכנית .
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול תחום שיפוט.
- מספר דרך .
- רוחב דרך .
- מרווחים קדמיים מינימליים.
- גבול ומספר חלקה רשומה .
- גבול חלקה לביטול.
- גבול גוש .
- מבנה להריסה.
- קו חשמל קיים.
- קו בניין .
- תמ"א - 22.
- תמ"א - 8.
- אזור מגורים א'.
- אזור מלונאות.
- אזור חקלאי.
- אזור חקלאי מיוחד.
- אזור פרטי פתוח.
- אזור ציבורי פתוח.
- דרך קיימת / או מאושרת.
- דרך מוצעת /או הרחבת דרך.
- אזור חניה ציבורית.
- אזור ספורט.

1.10. טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב		קיים	
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
אזור חקלאי.	29,482	83.2%	-----	-----	-----
שפ"פ.	2,420	6.8%	-----	-----	-----
שצ"פ.	879	2.5%	-----	-----	-----
דרך קיימת או מאושרת .	5,962	16.8%	-----	-----	-----
דרך מוצעת או הרחבת דרך .	13,036	36.8%	-----	-----	-----
אזור חניה ציבורית.	1,970	5.6%	-----	-----	-----
אזור ספורט.	11,177	31.5%	-----	-----	-----
סה"כ.	35,444	100%	-----	-----	-----

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- הקמת אזור ספורט מקומי המכיל כ - 300 מושבים.
- הקצאת אזור חניה ציבורית.
- הקצאת שטח ציבורי פתוח.
- הקצאת שטח פרטי פתוח .
- התווית דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור ספורט וחניה ציבורית, מבנה שירות, שפ"פ , שצ"פ, התווית דרכים ומתקנים .
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : - מרווחי בניה , גובה בנינים .
- קביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי ותכנון נוף.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר.
מבנה שירותים ושירותים נפרדים, חדר בקרה, יציע, חדרי הלבשה, מחסנים, חדר טרנספורמציה ומתקנים טכניים עפ"י הדרישות ובאישור הועדה המקומית.	1000.0

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 / חניה ציבורית:

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

3.1.3 אזור ספורט :

באזור זה יבנה מגרש כדורגל, מגרש אימונים, מבנה שירותים ושירותים נפרדים, חדר בקרה, יציע, חדרי הלבשה לשחקנים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, ומתקנים טכניים, קירות תומכים, מדרגות, סלעיות, מתקני ישיבה, שבילים, גינון, שילוט תאורה וכו' עפ"י הדרישות והנהלים המקובלים ובאישור הועדה המקומית, תנאי להיתר בניה תכנית בינוי ותחבורה.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח : (שצ"פ)

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית, מקלטים ציבוריים, השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף.

3.1.5 שטח פרטי פתוח : (שפ"פ).

בשטח זה תותר עבודות גינון, נטיעות, סלעיות, מדרגות, שבילים, קירות, גדרות ומתקני משחקים.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה :
 לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה .
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

שם האזור שמושים עיקריים	גודל מגרש מינימ' במ"ר	מרווח בניה במטרים קווי בנין			שטח בניה מקסימלי					מס' יח' דוג'		
		צדדי	אחוי'	קדמי	מעל מפלס כניסה A	מתחת מפלס כניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכיסו תכסית קרקע E		סה"כ	
אזור ספורט/ מבנה שירות *	10000	3.0 או לפי התשר'	3.0 או לפי התשר'	5.0 או לפי התשר'	1000 מ"ר	----	1000 מ"ר	----	1000 מ"ר	1000 מ"ר	1	10.0 כולל היציע וקיר מיגון אקוס'
שצ"פ	350.0	3.0	3.0	3.0	30.0 מ"ר	----	30.0 מ"ר	---	30.0 מ"ר	30.0 מ"ר	1	3.0

*- בתחום אזור ספורט תותר בנית שירותים ושירותים נפרדים, חדר בקרה, יציע המכיל כ - 300 מקומות ישיבה, חדרי הלבשה, מחסנים, חדר טרנספורמציה ומתקנים טכניים עפ"י הדרישות והנהלים באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות :

א.- הוראות והנחיות נוספות :

א/ 1. הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי :

- הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות גובה בניה באזור ספורט (מבנה שירות), במקרה שהדבר יידרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום ושילובו בנוף.
- תכנון חזית כניסה נאותה, שתכלול חומר בניה קשיחה לרבות החזיתות הפונים לדרכים .
- פיתוח נוף באזור הספורט והחניה הציבורית שיכלול שבילי הליכה, צמחיה, תאורה ותאורת גן וכו' תתוכנן ע"י אדריכל נוף.
- הבניה והגדרות בתחום השטח יבנו מבטון מזוין וחומרים קשיחים מתאמים למיגון אקוסטי ובהתאם לתכנון נוף .
- תכנון החניה ישולב עם תכנון צמחי, סלעיות, שבילים וכו'.
- שעות פעילות באזור ספורט יהיה עד שעה 23.00.
- בסמכות הועדה המקומית הגבהת קיר סוכך בחזית הדרומית עם אפשרות שילוב חלק מהקיר כקיר שקוף בחזית המערבית, קיר בגב היציע בגובה כולל 10.0 מ' אשר יכלול מיגון אקוסטי יבוצע עפ"י תכנית הנדסית וארכיטקטונית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- שטחים פתוחים לרבות בצד המערבי והדרומי יוטעו עצים, שיחים וצמחי כיסוי מתאימים חסכוניים במים ובטיפולים אשר יהוו מעטפת עיצובית ירוקה, בכל מקרה תכנון בפיתוח מפורט לשטח יהיה ע"י אדריכל נוף רשום.

- תכנון מיקום פחי אשפה, פילרים, הדרנטים, שעון מים יהיו מוסתרים במידת האפשר ולא יהיו מכשול לתנועה ו/או להלכי רגל.
- הנסיגות / מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן ושבילים מרוצפים.
- תכנון פיתוח מפורט, שילוב מערכות, בחירת הצמחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף.

א/2. תנאים לקבלת היתר בניה :

- בקשה לקבלת היתר בניה יש לקבל אישור המועצה לפני הגשתה לועדת התכנון, נספח רישום עדכני, תכנית מצב קיים למגרש ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו ועל ידי בעלי החלקה. בתכנית יסומנו העצמים הקיימים בשטח.
- על היוזם מגיש תכנית בקשה להיתר בניה ביצוע המבנים והמתקנים ללפי תנאי הועדה והרשויות המוסמכות כחוק.

א/3. גדרות :

- על היוזם הכנת תוכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, הגדרות תבנה מבטון מזוין בחלקם יצופו באבן לקט גוון חום, תותר הקמת מעקה מפלדה מגולוונת (לא מחלידה צבועה עפ"י הנחית אדריכל נוף).
- אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.
- לתוכנית פיתוח הנ"ל תתוכנן חזות של פריסת גדרות אשר גובהם תהיינה קשורות ביחס לגובה דרכים סמוכים והנחיות המיגון האקוסטי (ראה דף מס' 10).
- בגדרות הנ"ל והיציע יש להתחשב בבניית מיגון אקוסטי עפ"י תכנית בינוי כנספח מחייב.

א/4. סלעיות :

- יבוצעו מאבנים מקומיות גדולות בעלי חזות מתאימה שישתלבו עם הנוף הקיים עפ"י הנחיות אדריכל נוף.

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.

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 מ'.

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג - הוראות כלליות .

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

2. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משיש חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

3 . 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.

4 . היטל השבחה :

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

5 . 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. החניה תתוכנן עפ"י סעיף 3.3. (א / 1).

6. הוראות הג"א :

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

7. כיבוי אש :

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

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1 שלבי ביצוע :

על היזם / המו"מ ביצוע עבודות הפיתוח לפי תכניות פיתוח מפורט בתחום המגרש כלהלן :

4.1.1 . ביצוע הכשרת קרקע החומר המיותר יסולק מהמקום אל מקומות מאושרים עפ"י דרשות הרשויות המוסמכות.

4.1.2 . פיתוח המגרש שיכלול קירות תומכים , ניקוז , מערכת השקיה, נטיעות וכו' .

4.1.3 . הגידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן טבעית גוון חום.

4.1.4 . תנאי למתן טופס 4 הקמת המבנים עפ"י היתר בניה כחוק , ביצוע בפועל סלילת הדרכים ברוחבם המלא שיכללו המדרכות והתשתיות השונות , ביצוע החניונים עפ"י נספח חניה ותחבורה וביצוע שערי כניסה ויציאה לתוך משטח הספורט.

4.1.5 . קירות תומכים : הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן טבעי לפי תכנית פריסת קירות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.1.6 . מעקות פלדה ורשת יבנו מעל הגדרות בגובה של 2.50 מ' מינימום .
המעקות והרשת יהיו מרותכים , מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה .

4.2 תקפות התוכנית :

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