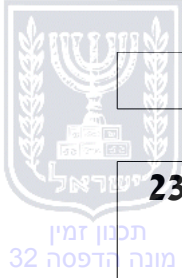


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0663005

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והחלפת שטחים-דיר אל אסד-בבכ/מק/16056/18/23



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והחלפת שטחים בין מגורים ו- ש.צ.פ והרחבת הדרך המאושרת באמצעות שינוי הייעוד משצ"פ לדרך מוצעת, שינוי קווי בניין ותוספת אחוזי בנייה-דיר אל אסד. מצב התכנית המאושרת לא מאפשר את החלוקה המוסכמת בין בעלי הקרקעות לכן התיקון בא בכדי לתת מענה לחלוקה המוסכמת בין הצדדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והחלפת שטחים-דיר אל
אסד-בבכ/מק/16056/23/18

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית
260-0663005

1.2 שטח התכנית
4.650 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

226825 קואורדינאטה X

760147 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דיר אל אסד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר אל-אסד - חלק מתחום הרשות: דיר אל-אסד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18812	מוסדר	חלק	35	33-34, 36-37, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בבכ/מק/16056/14/16	800, 127, 145, 149, 723, 901, חלק 800

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/03/2014	4330	6768	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16056 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16056
16/03/2017	4395	7468	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בבכ/מק/16056/16/14, בתחום של תכנית זו.	החלפה	בבכ/מק/16056/16/14

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי התכנית ג/16056 מלבד בשינויים המוצעים בתכנית זו ובתכנית בבכ/מק/16056/16/14.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד אסדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד אסדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 51 16/09/2019	פהים מחיול	15/09/2019	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 12 25/07/2019	סאמח אסדי	22/01/2019	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		12: 13 10/09/2018	אסעד אסדי	10/09/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דיר אל אסד	דיר אל- אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1:

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דיר אל אסד	דיר אל- אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1:

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית דיר אל אסד	דיר אל- אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@ gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 1:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א	902	04-9881584		A0522475539 @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל- אסד	(1)				assadi007@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקייעה)	(2)				famakhoul@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד: 944.

(2) כתובת : ת.ד: 675.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. החלפת שטחים בין שצ"פ למגורים והרחבת הדרך על חשבון השצ"פ.
3. מתן אפשרות להוספת אחוזי בניה בהתאם לגודל המגרש.
4. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
דרך מאושרת	901 ,4
דרך מוצעת	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,313	28.24
מגורים ב'	3,228	69.42
שטח ציבורי פתוח	109	2.34
סה"כ	4,650	100

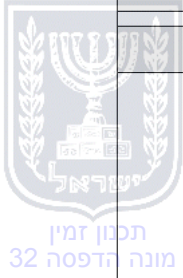
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,312.28	28.22
דרך מוצעת	109.36	2.35
מגורים ב'	3,228.15	69.43
סה"כ	4,649.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים. ב- מועדונים חברתיים ופרטיים. ג- גני ילדים, פעוטונים, תותר הקמתם בתנאי הסכמת הרשות המקומית. ד-מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ה-משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ו- מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	3	3	0	3	11	4	40	126	0	0	18	108 (1)	400	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה מקומית.
- גישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה/גשר יהיה בקו בניין 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.
- מפלס הכניסה הקובעת לבניין +-0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.
- גובה הבניין ימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא גובה מעקה או יציאת גג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) במגרשים בגודל בין 400 מ"ר עד 875 מ"ר ניתן להוסיף לזכויות המפורטות בטבלה 7% או 50 מ"ר הגדול ביניהם, במגרשים מ-875 מ"ר ומעלה ניתן להוסיף 20% לזכויות הבניה המפורטות בטבלה. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- (2) ללא יציאת גג.
- (3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית פיתוח המגרש בקני"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.</p> <p>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.</p> <p>3. עיצוב הגג כחזית חמשית:</p> <p>א. גג שטוח באישור ועדה מקומית יותר התקנת דודים ומערכות סולארית, מתקנים טכניים ביתיים ומיכל מים יוסתרו במידת האפשר ולא יהוו מטרד ויזואלי סביבתי.</p> <p>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.</p> <p>4. צבע חזיתות המבנים: יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים/מסנוורים, אסורה בהחלט.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>1. שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התכנית ומניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה לא נאותה וסלילת הדרכים בהתאם לתכנית 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.</p> <p>2. העמדת המבנה ביחס לתשתיות ושילובו בנוף. יש להתחשב במזעור הפגיעה בנוף ע"י חפירה ומילוי מאזנות ומזעריות במידת האפשר.</p> <p>3. שטח מיועד לבניה, בשיפוע קרקע עולה על 20%, יינתנו הוראות מיוחדות לטיפול ביישוב המדרונות ע"י קירות תמך מחופים באבן מקומית, מסלעות, טרסות עם שילובם בצמחייה מתאימה.</p> <p>4. לשמור הקשר הפיזי עם מבנים בעלי ערך היסטורי, ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, בישוב העתיק ע"י שבילי תיירות נגישים כל ימות השנה כולל גישה למוגבלים.</p> <p>במידה ויתגלה סימני עתיקות בעבודות פיתוח שטח, יש לנהוג לפי סעיף מס' 10 בהוראות התכנית.</p> <p>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.</p> <p>6. לגבי מתקני ביוב ומערכות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, והוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.</p> <p>7. חובה לנקות בכל האמצעים המבטיחים פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק שפכים (פתרון ביוב) ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון הביוב יכול שלבי ביצוע שיבטיחו יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה התקנת מיכלי אשפה ופסולת לרבות פסולת ביתית ושפכי בניין וגרוטאות יותקנו בתוך נישות מוסתרות תסומן בתכנית הפיתוח, תבצע בקיר בחזית המגרש למטרה זו, עם נגישות נוחה לאיסוף ולא תהווה מכשול להולכי רגל.</p>

<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>9. הסדרה וטיפול בניקוז מיטבי מי נגר עם הטייתם לכיוון שטחים מגוונים תוך נקיטת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף והעודפים ינוקזו למתקני ניקוז מתחום הדרכים ומשם לערוצים טבעיים להעשרת מי תהום.</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה : 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

חשמל	6.4
<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
הוראות פיתוח	6.5
<p>1. 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.</p> <p>קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית.</p> <p>בתוכנית היתר בניה, חתכים אופייניים יש לערוך מגבול המגרש למשנהו בשילוב עם תכנית פיתוח אשר תכלול גבהים ביחס לדרכים ורצפת המבנה.</p> <p>2. מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה ביחס לגובה מפלס הדרכים והמדרכות גובלות המגרש.</p> <p>בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחינה אשפה, פילר, הידרנטים, ושעוני מים.</p> <p>מיכלי גז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה ונדליזם וכו'.</p> <p>בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול כלשהו לתנועה מטורית ו/או להולכי רגל.</p> <p>מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכדו'.</p> <p>3. בשטחים במדרון מעל 20%, על היזם להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות (חפירה ומילוי) עקירת צמחיה קיימת ללא סיבה למזעור הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי.</p> <p>יש להתאים ולשלב תכנון וביצוע המבנה למדרון הקרקע הקיים.</p> <p>4. היזם יימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים.</p> <p>5. ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>מערכות/מתקני ביוב יהיו תת-קרקעיות אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.</p> <p>קו הביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו ביוב.</p> <p>מוביל למט"ש, כאמור קו הביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי קולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים.</p> <p>6. יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניה או לגינון באתר, במקרה ונוצר עודפים יש לפנותם באופן מידי לאתרים מתאימים עפ"י הוראות הרשות המקומית.</p> <p>אין להשאיר שטחים חפורים ו/או ערומות אדמה או פסולת באתר.</p> <p>7. שילוט והכוונה: יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי</p>	

6.5 הוראות פיתוח	6.5
<p>מגורים ואתרים שונים בסביבה. תכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.</p> <p>קירות תומכים ומעקות: הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים לרבות בשטחים מדרוניים מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים (קיר כובד, מסלעות, טרסות וקיר ניקון וכוד).</p> <p>-קירות מבטון יצופו באבן לקט מקומית.</p> <p>-בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח כוללת פריסת קירות וגבהים הקשורים למערכות פיתוח גובלות, גובה ראש קיר יהיה 20 ס"מ מעל אדמה גנית לשמירת מנוגר ומניעת סחף.</p> <p>-מעקות בטיחות ימוקמו על הגדר גובה עד 1.20 מ'.</p> <p>המעקות יהיו מרשתות מרותכות, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.</p>	
6.6 איחוד וחלוקה	6.6
<p>תוכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, עם אישור התכנית תירשם החלקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.</p> <p>הפקעות: השטחים המיועדים לשטחי הציבור ע"פי טבלאות האיזון והקצאה המצורפים לתכנית יועברו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ע"פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>רישום: תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	
6.7 פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.8 פיתוח תשתית	6.8
<p>1.מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2.ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3.נגר עליו: 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'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970.</p> <p>-ניצול מי הנגר העילי, לשימושים שונים כגון: העשרת מי תהום, השקיה.</p> <p>-עודפי מי נגר עילי יש לפנות לשטחים פתוחים/ ציבוריים עם התקנת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף.</p> <p>-בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש</p>	

<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p> <p>בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>4. ביוב: תנאי להוצאות היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>א- תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה A בנספח הביוב לתכנית ג/ 16056) ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדר בנספח הביוב בתכנית ג/ 16056 + קווים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית לתו"ב).</p> <p>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).</p> <p>5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ג. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפח פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.</p> <p>ד. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף ה.</p> <p>ה. כמות הפסולת לסילוק בהיתר הבניה יתחלקו לקבוצות ייחוס עפ"י שימוש קרקע בתכנית להלן טבלת ייחוס:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">קבוצות ייחוס</td> <td style="width: 50%;">הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי</td> </tr> <tr> <td>בניה רגילה למגור</td> <td>לפחות 10 טון.</td> </tr> <tr> <td>בניה ציבורית ומשרדים</td> <td>לפחות 10 טון.</td> </tr> <tr> <td>מסחר ותעשיה</td> <td>לפחות 6 טון</td> </tr> <tr> <td>ו. באזור מגורים כמות פסולת ביתית ויבשה תחושב לפי 3.5 ק"ג/נפש/יום.</td> <td></td> </tr> </table>	קבוצות ייחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי	בניה רגילה למגור	לפחות 10 טון.	בניה ציבורית ומשרדים	לפחות 10 טון.	מסחר ותעשיה	לפחות 6 טון	ו. באזור מגורים כמות פסולת ביתית ויבשה תחושב לפי 3.5 ק"ג/נפש/יום.		<p style="text-align: center;">6.8</p>
קבוצות ייחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי										
בניה רגילה למגור	לפחות 10 טון.										
בניה ציבורית ומשרדים	לפחות 10 טון.										
מסחר ותעשיה	לפחות 6 טון										
ו. באזור מגורים כמות פסולת ביתית ויבשה תחושב לפי 3.5 ק"ג/נפש/יום.											
<p style="text-align: center;">שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>										
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 ובהוראות הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>										

6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
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.	

6.11 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתכנית מאושרת ג/16056 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית מייד אחרי אישורה

