

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0937961

הסדרת גישה למגרש מגורים-11,85/18818-דיר אלאסד-בבכ/מק/16051/6/21



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
בקעת בית הכרם
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרשי מגורים מאושרים שאין להם גישה בעקבות הפרשי טופוגרפיה שנוצרו כתוצאה מבנייה במגרשים גובלים.
מוצע בתכנית הסדרת התחברות מבוקרת לדרך מס' 600 שתשרת גם את מבנה הציבור ועוד 2 מגרשי מגורים. המועצה סללה את דרך מס' 602 ובנתה קיר תומך של מעל 3 מ', כך שאין שום אפשרות נגישות למגרשי המגורים, ולכן היה צורך במציאת פתרון נגישות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת גישה למגרש מגורים-11,18818/85-דיר אלאסד-
בבכ/מק/16051/6/21

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 260-0937961

2.195 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2)

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

224500 קואורדינאטה X

759900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב 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 צפון מערב דיר אל אסד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18818	מוסדר	חלק		11, 85

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
260-0263475	שינוי	תוכנית זו מחליפה תשריט והוראות תכנית 260-0263475 אך כפופה לנספחים, מלבד השינוי בנספח התנועה.	7695	4902		11/02/2018
16051 ג/	שינוי	תכנית זו משנה תשריט והוראות תוכנית ג/16051 אך כפופה לנספחים הרלוונטיים, מלבד טבלאות האיזון ונספח התנועה.	6563	3491		12/03/2013

הערה לטבלה:

בכ/מק/16051/17/14 - החלפה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמש הצפון חברה בע"מ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמש הצפון חברה בע"מ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 11 03/09/2022	מוסטפא חלאילה	02/02/2022	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 46 22/10/2022	שמש הצפון חברה בע"מ	01/09/2022	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		13: 26 05/07/2022	שמש הצפון חברה בע"מ	05/07/2022	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
	פרטי	חאלד עותמאן (1)			דיר אל- אסד					uthman@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר אלאסד.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	עורך ראשי	שמש הצפון חברה בע"מ	12270704		נוף הגליל	(1)				ranen130@gmail.com
	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823		סחינין	(2)				huliut.mk@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(3)				samir@maptop.co.il

(1) כתובת: עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: סחינין כניסה מערבית.

(3) כתובת: כניסה ראשית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת גישה למגרשי מגורים ומבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים לדרך.
- שינוי יעוד משצ"פ לדרך.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	203 - 201
דרך משולבת	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	169.05	7.70
דרך משולבת	192.65	8.77
מגורים א'	1,500.93	68.33
שצ"פ	334	15.21
סה"כ	2,196.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	169.06	7.70
דרך מוצעת	332.91	15.16
דרך משולבת	192.98	8.79
מגורים ב'	1,500.93	68.35
סה"כ	2,195.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - בתי מגורים - מועדונים חברתיים ופרטיים. - גני ילדים ופעוטונים, מותר באישור ובהסכמת הרשות המקומית. - מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים תותר בקומת הכניסה, עם כניסה נפרדת. - מחסנים יהיו חלק אנטגרלי ממבנה המגורים. - מעליות, חדרי מכונות, הסקה וכדו'. - מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי: הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א/1. תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית 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>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 מתאימים.</p> <p>א/3. עיצוב הגג כחזית חמשית:</p> <p>א. גג שטוח באישור ועדה מקומית יותר התקנת דודים ומערכות סולאריות, 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.</p> <p>שימוש בגגות אסבסט/ בד אסורה בהחלט.</p> <p>א/4. צבע חזיתות המבנים: יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בהקים/ מסנוורים, אסורה בהחלט.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי מוקדם למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כל רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כל רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מזרח	מערב	צפון	דרום					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	3	3	3	3	13	2	40	120			24	96	300	1	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:

- * מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך גישה ראשית.
- * גובה המבנה ימדד ממפלס הקרקע הטבעית.
- * תותר העברת אחוזי בניה ממתחת מפלס כניסה אל מעל למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- * באילוצי שיפועי קרקע תותר הקמת רמפה/ גשר בקו בנין אפס.
- * תותר חניה פרטית מקורה בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. ושטח לא יעלה על 10 מ"ר, שטחה יכלל במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו 0 (צדדי ו/או קדמי).
- * הגישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה/ גשר תהיה בקו בנין ללא נסיגה מגבול הדרך.
- * גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




- (1) למגרש.
- (2) עליית הגג לא תעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג.
- (3) יותר 2 קומות מעל קומת עמודים.
- (4) או 0 בהסכמת השכן וללא פתחים.
- (5) בהתאם לרוזטה בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל.</p>
<p>6.2</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
	<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. קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית. 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. 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 וונדליזים 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'.</p> <p>3. השצ"פים יתוכננו בהתאם לנתוני השטח הקיימים ובהתאם לתפקידם האקסטנסיבי/האינטנסיבי, לשירות האוכלוסיה ועוברי אורח תוך שמירה על הטבע והסביבה ומניעת פגיעה באיזון האקולוגי.</p> <p>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.</p>
<p>6.3</p>	<p>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, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>

6.3	חשמל																																	
<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>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <table border="1"> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>--</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>--</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.50 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td colspan="2">בתיאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> </table> <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 תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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>	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל		י. ארון רשת	1.00 מ'	--	יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--	
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--																																
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--																																
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--																																
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--																																
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'																																
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'																																
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--																																
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--																																
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל																																	
י. ארון רשת	1.00 מ'	--																																
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--																																
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38																																	
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות ת"י 413.																																	
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות																																	
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.																																	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>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 להשתיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת ריצוף שטחים אטומים וכדו'. עודפי מי נגר עילי יש לפנות לשטחים פתוחים/ ציבוריים עם התקנת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 טופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הועדה, במחלקת הרישוי. 4. הועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5. 5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי קרקע בתוכנית להלן טבלת ייחוס: קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת ביח"ד של 100 מ"ר בנוי. בנייה רגילה למגורים לפחות 10 טון. בנייה ציבורית ומשרדים לפחות 10 טון. 6. באיזור מגורים כמות פסולת ביתית ויבשה תחושה 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. עד לגמר העבודות בתחום הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

<p>6.9 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תשתיות</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס הבתים שקבלו היתרי בנייה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחיבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופיתרון הקצה המאושר "מט"ש כרמיאל".</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.12</p>

6.13 הפקעות לצרכי ציבור
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופרשו כמפורט בטבלאות האיזון.

6.14 הריסות ופינויים
<p>א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	תכנית זו כפופה לשלבויות הקבועה בתכנית ג/16051



7.2 מימוש התכנית

מיידי מיום אישורה.

