

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1065713

שינוי קווי בניין וביטול סימון הריסה - בבכ/מק/16056/9/22

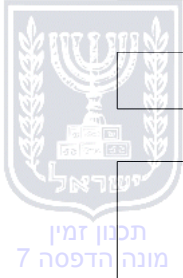
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית **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

תוכנית המשנה את קווי בנין עפ"י מצב קיים ומבטל סימון הריסה למבנה קיים ומכוחה ניתן להוציא היתרים בגוש 18813 חלקה 96 עפ"י קוו הבניין המוצע בשכונה מזרחית לכפר דיר אלאסד



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית שינוי קווי בניין וביטול סימון הריסה - בבכ/מק/ 9/22/16056
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 260-1065713 0.566 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית
	לפי סעיף בחוק 62א (א) (19), 62א (א) (4)
	היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

בקעת בית הכרם

קואורדינאטה X 226225

קואורדינאטה Y 759850

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית לכפר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דיר אל-אסד			

שכונה

שכונה מזרחית לכפר דיר האלאסד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18813	מוסדר	חלק		96

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	160

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
16056 ג/	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/מק/16/14/16056 ממשיכות לחול.	6768	4330		11/03/2014
260-0918748	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 260-0918748 ממשיכות לחול.	10579	9039		08/06/2022
בבכ/מק/16/14/16056	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/מק/16/14/16056 ממשיכות לחול.	7468	4395		16/03/2017

הערה לטבלה:

התוכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של התוכניות המפורטות בטבלה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נביל אעמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נביל אעמר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	26/03/2022	נביל אעמר	12: 07 26/03/2022		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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, מקומית מועצה (1)		מועצה מקומית דיר אל אסד	דיר אל-אסד			04-9886655		deirelassad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 דיר אלאסד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מקומית מועצה		מועצה מקומית דיר אל אסד	דיר אל-אסד	(1)		04-9886655		deirelassad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1 דיר אלאסד.

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
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	נביל אעמר	78653		דיר אל-אסד	אלערד		04-9589017		nabeilamar@walla.com
מודד	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל-אסד	(1)		052-5842052		assadi007@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 944 דיר אלאסד.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי קווי בניין וביטול הריסה במטרה להכשיר בניה קיימת ולאפשר תוספת בניה בקווי הבנין המוגדר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים וביטול סימון הריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

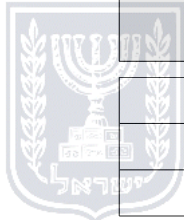
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	161
דרך משולבת	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	112.75	19.89
מגורים ב'	454.07	80.11
סה"כ	566.82	100

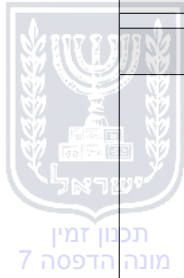
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	112.75	19.89
מגורים ב'	454.07	80.11
סה"כ	566.82	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת : מבנים למגורים מועדונים חברתיים ופרטיים גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה משרדים בעלי מקצועות חופשיים חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי , מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תשמש מעבר לכלי רכב , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה - אסורה כל בניה בשטח זה פרט למתקני דרך
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
					גודל מגרש מזערי	עיקרי						שרות				
מגורים ב'	מגורים	161	דיר אל אסד	400	120	24	144	36	3	6	14 (1)	4 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)

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 הוועדה המקומית.

גישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה /גשר יהיה בקו בנין 0.0 ללא נסיגה מגבול דרך.

בסמכות הוועדה במקומית להתיר חניה תת- קרקעית ללא נסיגה מגבולות המגרש, גובה החניה לא יעלה על 2.70 מ' נטו ויחשב כשטח שירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא יציאה לגג.

(2) ללא קומות עמודים או שלוש קומות מעל קומת עמודים.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

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.

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.

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 ויוסותרו בחלל הגג. שימוש בגגות אסבסט/ בד אסורה בהחלט.

4. צבע חזיתות המבנים : יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים /מסנוורים, אסורה בהחלט.

6.2**עיצוב אדריכלי**

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.

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.

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 ויוסותרו בחלל הגג. שימוש בגגות אסבסט/ בד אסורה בהחלט.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תשמ"ג 1983) התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



חשמל	6.4
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. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 91 / 6 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 2.25 מ 2.00 מ ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - 1.75 מ 1.50 מ ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו : בשטח בנוי 5.00 מ 6.50 מ בשטח פתוח 8.50 מ ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 קו : בשטח בנוי - 20.00 מ בשטח פתוח) בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ(ה. קו חשמל מתח על עליון - 400 קו 35.00 מ * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן - האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ - 3 מ מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ - 0.5 מ מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
הוראות פיתוח	6.5
א/1. תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, אשר תכלול העמדת	

6.5

הוראות פיתוח

המבנה, חומרים, גבהים, ופיתוח כולל חניה / חניה מוצללת, שבילים, מדרגות, ריצוף, קירות גדרות, מסלעות, גינות, קווי ביוב, שעון מים, מכבי אשר, מתקני גז, פילר ופח אשפה.

א/2. מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה ביחס לגובה מפלס הדרכים והמדרגות גובלות המגרש.

בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה פילר הדרנטיים ושעוני מים.

מיכלי הגז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם וכו'.

בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מוסתרים במידת האפשר ולא יהיו מכשול כלשהו לתנועה מוטורית ו/או הולכי רגל.

מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינות ולריהוט גן ושבילים מרוצפים, תאורת גן וכד'.

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 ימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב מומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים.

א/2.6. ביצוע קווי הביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

מערכות ומתקני הביוב יהיו תת קרקעיים אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.

א/2.7. יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניה או לגינות 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 להיתר: כל בקשה לקבלת היתר בניה תקבלצ אישור הרשות המקומית לפי הגשתה לועדת בנין ערים, יש לצרף לבקשה תוכנית 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.

6.6

הוראות פיתוח

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, גינות, קווי ביוב, שעון מים, מכבי אשר, מתקני גז, פילר ופח אשפה.

א/2. מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה ביחס לגובה מפלס הדרכים והמדרגות גובלות המגרש.

בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה פילר הדרנטיים ושעוני מים.

מיכלי הגז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם וכו'.

בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מוסתרים במידת האפשר ולא יהיו מכשול כלשהו לתנועה מוטורית ו/או הולכי רגל.

מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינות ולריהוט גן ושבילים מרוצפים, תאורת גן וכד'.



הוראות פיתוח	6.6
א/א 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/א 5/2.. היזם ימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב מומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים /או תת- קרקעיים . א/א 6/2. ביצוע קווי הביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה . מערכות ומתקני הביוב יהיו תת קרקעיים אטומות , יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר .	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
1. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חווד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית". 2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי תי 413 יותנה בהתאמה לדרישות 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חווד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל תי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם)בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמא 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמא 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008 . 3 . היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי תי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
קבלת היתר למבנה ציבורי, מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.	
פסולת בניין	6.9
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. חלוקה	
פיקוד העורף	6.10
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.	
שרותי כבאות	6.11
קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.12

תשתיות

1. מים :

מקור המים - חברת מקורות מהרשת הקיימת בכפר .
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית , החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית

2. ביוב :

א : תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תוכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת 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 הוועדה המקומית לתו"ב).

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").

3. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , ובאשור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .

4. נגר עילי :

תובטח תכסית פנויה של 20% לעומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי הנגר בתחום המגרש .
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר , כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים , חומרי סלילה חדירים , מניעת רצף שטחים אטומים וכדו'
תנאי למתן היתר בניה - אשור מהנדס הוועדה 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 להפנות לשטחים פתוחים / ציבוריים עם התקנת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף .
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .

6.13

חומרי חפירה ומילוי

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים לצורכי ציבור והדרכים יופרשו לרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית כפופה לשלבויות הקבועה ב- ג/16056	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה

