

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-1058684

שינוי בהוראות בניה- בענה , בבכ/מק/13/22/19610



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

תכנית מפורטת להקטנת גודל המגרש ושינוי קווי בניין, שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בעקבות אישור תכנית מתאר מקומית מס' 260-0804591 אשר קבעה כניסה למתחם דבאח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 13/22/19610/מק/בבכ, שינוי בהוראות בניה-בענה , בבכ/מק/13/22/19610

ומספר התכנית

מספר התכנית 260-1058684

1.2 שטח התכנית 31.217 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 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

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
X קואורדינאטה	226245
Y קואורדינאטה	758772

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת צפונית לדרך מס' 85 ובצמידות למרכז מסחרי קיים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ביענה - חלק מתחום הרשות: ביענה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אבו ח'רובה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18976	מוסדר	חלק	20-26	17-19, 31-33, 98, 100

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/02/2022		3454	10186	תכנית זו משנה רק את התשריט וההוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים.	שינוי	260-0804591
05/12/2013		1930	6709	תכנית זו משנה רק את התשריט וההוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים.	שינוי	19610 ג/



תכנון זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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		10: 19 15/02/2023	אסעד אסדי	21/12/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	(1)		סאלח דבאח ובניו בע"מ	דיר אל- אסד			04-9888522		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דיר אל אסד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סאלח דבאח ובניו בע"מ	דיר אל- אסד		(1)	04-9888522		

(1) כתובת : דיר אל אסד.

**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
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)				a0522475539 @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 902.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 ושינוי גודל מגרש מינימלי, שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שינוי קווי בניין.

-שינוי גודל מגרש מינימלי.

-שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200 ,100
מסחר ותעסוקה	501 ,500 ,11

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	500

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,367	10.79
מסחר ותעסוקה	27,850	89.21
סה"כ	31,217	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,367.23	10.78
מסחר ותעסוקה	27,880.59	89.22
סה"כ	31,247.82	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מתקני וקווי תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מרכז מסחרי, חנויות קמעונאיות, סופרמרקט, אולם שמחות, משרדים, תעסוקה ומרפאות(שלא כוללות אשפוז). התכליות המותרות בשטח המיועד לתעסוקה תתואמנה עם משרד להגנת הסביבה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחים אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות. גדרות: תותר הקמת גדר סככה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח. בחזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר בחיפוי אבן וקופינג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 1.20. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות תקני לפי הצורך. מותר שימוש במעקה רשת. המעקה מקשתות מגולונות מרותכות בלבד, בגימור אחיד ועמיד. שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור. כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.
ג	<b>זיקת הנאה</b>

מסחר ותעסוקה	4.2
סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב הכניסה הדרומית למתחם תהיה מהמיקום המסומן בזיקת הנאה בלבד.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	23	50	132.7	32274	(2) 6701	8496	(1) 5875	11202	24307	11	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	23	50	51.9	12620			(1) 2524	10096	24307	11	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)		4	23	50	12	148			25	123	1228	500	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)		4	23	50	46.4	1075			160	915	2315	501	מסחר ותעסוקה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטח שירות מסחר 3000 מ"ר מיועדים לחנייה קומתית מקורה.

(2) מתוך סה"כ שטח זה 4332 מ"ר מיועדים לחניון תת קרקעי.

(3) לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

## פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. שפכים משטח התכנית יופנו למערכת לטיפול שפכים מאושרת ע"פ דין כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. אמצעים למניעת נזקים למי תהום :
- עפ"י הנחיות תמ"א 34 ב 4, תחום התכנית נמצא באזור בעל פגיעות גבוהה למי תהום (א'1). אין בתכנית הנדונה שימושי קרקע בעלי פוטנציאל זיהום.
- תחום התכנית מאופיין בקרקע חרסיתית גרומוסלית והחידור הטבעי למי התהום קטן. על מנת ליצור ויסות והשהייה מסוימת של ספיקות השיא מוצע להתייחס להיקף השטחים הפתוחים (הירוקים) בתחום התכנית המוצעת. מוצע בין היתר :
- הגן הציבורי והשצפ"ים ישמשו כתכנית פנויה להחדרה, השהייה וויסות נגר. מוצע שהתכנית הפנויה תהיה עם כיסוי צמחי. רצוי שהשטחים החדירים יהיו משוקעים יחסית למפלס השטחים הסמוכים בכ-0.40-0.50 מ' לפחות.
  - מפלסי המים המירביים במוצאי הניקוז יהיו ברומים נמוכים ב-0.50 מ' לפחות ממפלס החצר בהיקף המבנים ונמוכים ב-1.00 מ' לפחות מתחת למפלס רצפות המבנים במבנים חדשים.
  - בתחום התכנית מבנים תת קרקעיים, מרתפים וחניונים תת קרקעיים. אין אפשרות להחדרת ו/או השהיית נגר בסמוך למבנים התת קרקעיים או ליסודות המבנים. נדרשת התייחסות הקונסטרוקטור ויועץ הקרקע בנוגע לצורך בניקוז תת קרקעי.
  - ניקוז דרך גישה למרתף (0.32 דונם) ודרך גישה לחניון תת קרקעי (0.18 דונם) יהיה בשאיבה. תכנון ספיקות השאיבה כולל נפח האיגום התפעולי יקבעו בתכנון מפורט.
- מערכת ניקוז (בהתאם למסקנות של נספח ניקוז) :
- א. תחום ההתנקזות לתחום התכנית מהווה כ-1.1% מתחום ההתנקזות לתעלת כביש 85 עד צומת הכניסה לדיר אל אסד.
- ב. תחומי ההתנקזות לתכנית חולקו ל-11 אגנים משניים בהתאם למצב המוצע.
- ג. מערכת הניקוז המוצעת :
- אגני המשנה 3.4-3.7 ינוקזו באמצעות קולטנים וצינור ניקוז קוטר 0.50 מ' ובאורך כ-165 מ' בתוואי רחוב 26. צינור הניקוז המתוכנן יתנקז בשלב א' לחלקה 43 ובהמשך לתעלת כביש 85, ובשלב ב' אל תוך קולטן כפול בסמוך למגלש ובהמשך למערכת הניקוז המתוכננת ברחוב הדרומי החדש. לגבי הפתרון המוצע בשלב א', קיימת הסכמת בעלי חלקה 43 (החלקה 43 בבעלות דבאח, הבעלים של מרכז הקניות).
  - אגן משנה 3.2 ואגן משנה 3.3 יתנקזו בזרימה עילית אל אגן משנה 3.3 (גן ציבורי). הגן הציבורי ישמש כאזור להחדרה והשהיית נגר. הגן הציבורי יהיה ברום נמוך כ-0.5 מ' מהסביבה בסמוך-מהכבישים, והחניות בחלק הדרומי של תחום התכנית.

פיתוח סביבתי	6.1
<p>הנגר מעל מפלס 0.20 מ' בגן הציבורי יתנקז אל מגרש מתוכנן בעומק 0.30 מ' ורוחב תחתית 0.40 מ'. הנגר במורד המגלש יתנקז בשלב א' לחלקה 43 ובהמשך לתעלת כביש 85, ובשלב ב' אל תוך קולטן כפול בסמוך למגלש ובהמשך למערכת הניקוז המתוכננת ברחוב הדרומי החדש.</p> <p>3. אגן משנה 3.8 יתנקז אל שצ"פ ומגונן. השצ"פ דרומית למבנה קיים וחנייה מוצעת למבנה הקיים בקצה הדרומי לתחום התכנית. השצ"פ בגודל כ-0.6 דונם. השצ"פ באגן 3.8 ישמש כאזור להחדרה והשהיית נגר. השצ"פ יהיה ברום נמוך כ-0.4 מ' מהסביבה בסמוך-מהכבישים, המבנים, והחניות בחלק הדרומי של תחום התכנית.</p> <p>הנגר מעל מפלס 0.20 מ' בשצ"פ יתנקז אל מגלש מתוכנן בעומק 0.20 מ' ורוחב תחתית 0.30 מ' ותת קרקעי הנגר במורד המגלש יתנקז אל תוך קולטן כפול בסמוך למגלש ובהמשך לצינור ניקוז תת קרקעי מתוכנן.</p> <p>4. הנגר מאגן משנה 3.9 יתנקז בזרימה עילית צפונה לכיוון רחוב מתוכנן צפונית לתחום התכנית</p> <p>5. הנגר מדרך גישה למרתף (אגן משנה 3.10, כ-0.32 דונם) והנגר מדרך גישה לחניון תת קרקעי (אגן משנה 3.11, כ-0.18 דונם) יתנקז בשאיבה. תכנון השאיבה כולל ספיקות השאיבה ונפח האיגום התפעולי יקבעו בתכנון המפורט.</p>	
פיתוח סביבתי	6.2
<p>ד.הילוך הגאות בגן הציבורי והשצ"פ מקטין ספיקות השיא בכ-25% מספיקות השיא בתקופת חזרה 1:5 שנים במורד תחום התכנית.</p> <p>ה.תכנון מערכת הניקוז (מערכת ניקוז סגורה) כולל מיקום הקולטנים ייקבעו בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכן</p> <p>ו.הבינוי בהתאם לתכנית לא צפוי להשפיע על משטר הזרימה בתעלת כביש 85 ונחל שגור. תוספת ספיקת השיא בתעלת כביש 85 במורד תחום התכנית זניחה.</p> <p>ז.מפלסי הרחוב הראשי בדיר אל אסד ובענה (רחוב מס' 1) ומפלסי המים המירביים במוצאי מונה הדפסה 20 תוספת הניקוז יהיו ברומים נמוכים ב-0.50 מ' לפחות ממפלס החצר בהיקף המבנים ונמוכים ב-1.00 מ' לפחות מתחת למפלס רצפות המבנים במבנים חדשים.</p> <p>ח.החצרות, מגרשי החניה והדרכים המוצעות יהיו בשיפוע רציף מעל 0.5% לכיוון מוצאי הניקוז.</p> <p>ט.שימור נגר-מוצע ליעד את הגן הציבורי והשצ"פים כשטחים לאיגום וויסות נגר.</p> <p>שטחי האיגום יהיו במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב והשטחים הסמוכים במידת האפשר.</p> <p>בין היתר מוצע לשקול:</p> <p>-שטחי חניה "ירוקים" או במצע טוף שיקטינו את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השהייה בתחומים שאינם סמוכים למבנים תת קרקעיים.</p> <p>-הקצאת אזורים מגוננים לאורך דרכי גישה (רחוב מס' 26). האזורים המגוננים ישמשו כדרכי מים במפלס נמוך ממפלס הכביש.</p>	
חניה	6.3
<p>א.החניה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה ללא חניון תת קרקעי בתאי שטח בהם מוצעים חניונים תת קרקעיים, ע"פ נספח החניה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ג. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>א. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בקני"מ 1:250, שתכלול גם את עיצוב הכניסה של המגרש.</p> <p>ב. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחובות מרוצפות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן הפתרון התנועתי בתחום המגרש.</p> <p>ג. במסגרת התכנית ינתן מפרט עפ"י חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ונצפים משטחי הציבור.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מסחר משולב עם תעשייה יהיה הבטחת ניצול שטחים לטובת התעשייה מבחינה תכנונית, תחבורתית והנדסית.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>ו. תנאי לקבלת היתר בניה הינו התאמה בין מוצאי הניקוז ותעלות הניקוז הראשיות בכביש הכניסה לישוב, אשר קולטות את מי נגר מהמתחם, לספיקה הכוללת הצפויה להתקבל מאגני הניקוז.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>ביוב :</p> <p>א- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנונית זו, יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי התכנית ( נקודה B בנספח מים וביוב לתכנית ג/ 19610 ) ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע של קווי ביוב שישרתו את מרכז המסחרי בהתאם למפורט בנספח מים וביוב לתכנית ג/19610.</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>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין. מדרונות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו.</p> <p style="text-align: right;">עבודות עפר :</p> <p>כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת. לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>במגרשים הגובלים בקו הכחול של התכנית ייבנו קירות התמך לפני בצוע עבודות העפר במגרשים.</p> <p>לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר לאתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>חומר המיועד למילוי חוזר באתר יישמר ע"י הקבלן בתחומי האתר במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.</p> <p>שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות עפר כלשהן יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של החומר החפור לאתר מורשה. על פי השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחיה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.</p> <p>בחירת סוג הצמחיה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השקום תחול על מבצע הנזק.</p> <p>לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות ייאספו הסלעים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התכנית שיוגדרו לצורך כך מראש לשם שימוש חוזר בפתוח שטחים ציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור.</p> <p>לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות</p>	



6.9

## פסולת בניין

עפר מרוכזות יוקצה בתחומי התכנית אתר שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש כאתר לגריסת חומרי עבודות העפר. האתר המוסכם ישמש כמקום לגריסה ושימור החומר החפור לצורך שימוש חוזר בתחומי התכנית. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור.

עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומיכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.

דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.

שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. על פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחים מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.

אשפה ופסולת:

א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית

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.

ב. יובטח מקום למכלי איסוף למחזור קרטון, פלסטיק וכל פסולת אחרת במידת הצורך.

6.10

## הוצאות הכנת תוכנית

במידה ותידרש העתקת תשתיות ציבורית קיימת או חלק ממנה בתחום התכנית לרבות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, תמומן במלואה העתקת התשתיות ע"י היזמים. במידה ולא תהיה הסכמה בעניין הצורך בהעתקת תשתית, יכריע בדבר ראש המועצה והכרעתו תהיה סופית.

6.11

## חשמל

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

חשמל	6.11
<p>ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.                      ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.                      לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:                      מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו                      קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'                      קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'                      קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'                      קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'                      קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'                      קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'                      כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'                      כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'                      כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'                      שנאי על עמוד 3 מ'                      על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.                      לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.                      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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.                      (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



עתיקות	6.12
<p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.                      ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.                      ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                      ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p>	

<b>6.12</b>	<b>עתיקות</b>
	בקרקע.

<b>6.13</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	<p>1.תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.</p> <p>2.היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי תקן ישראל ת"י 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 תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>3.היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	לא רלוונטי	



## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.

