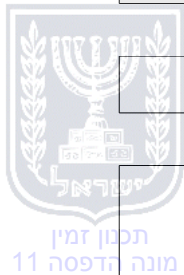


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1112234

שינוי קווי בניין - דיר אלאסד-בבכ/מק/16056/29/22



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

שינוי קווי בניין לפי מצב קיים על מנת להוציא היתר לבית קיים ותוספת יחיד למגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין - דיר אלאסד-בבכ/מק/16056/29/22

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 260-1112234

שטח התכנית 1.2
1.167 דונם

סוג התכנית 1.4
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) (8)

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	226242
קואורדינאטה Y	760026

1.5.2 תיאור מקום**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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18813	מוסדר	חלק		39-40, 110

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
11/03/2014		4330	6768	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט וכפופה לנספחים שלה (מלבד נספח התחבורה) תוך התאמתם לשינויים שהוצעו בתוכנית בבכ/מק/16056/14/16.	שינוי	ג/ 16056
16/03/2017		4395	7468	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט התוכנית וכפופה לנספחים שלה .	שינוי	בבכ/ מק/ 16 /14 /16056

הערה לטבלה:

התוכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של התוכניות המפורטות בטבלה .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נביל אעמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נביל אעמר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 02 08/08/2023	נביל אעמר	31/05/2023	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	סאלח יאסין (1)			דיר אל- אסד					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה מזרחית, באב אלוטאא - דיר אלאסד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאלח יאסין			דיר אל- אסד		(1)			

(1) כתובת: שכונה מזרחית, באב אלוטאא - דיר אלאסד.

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	אלעריד (1)		04-9589017		nabeilamar@ walla.com
מודד	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל- אסד	(2)		052-5842052		assadi007@g mail.com

(1) כתובת: דיר אלאסד 20188 תד 384.

(2) כתובת: דיר אלאסד 20188.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוצאת היתר בניה לבית קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לפי מצב קיים

תוספת יח"ד למגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	113
דרך מאושרת	300
דרך משולבת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	200
להריסה	מגורים ב'	113

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	481.87	100
סה"כ	481.87	100

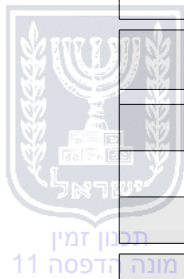
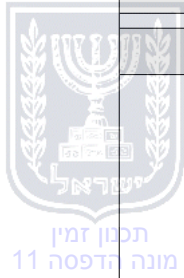
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	130.11	11.14
דרך משולבת	108.59	9.30
מגורים ב'	929	79.56
סה"כ	1,167.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת : מבנים למגורים מועדונים חברתיים ופרטיים גני ילדים , פעוטונים , תותר הקמתם בתנאי הסכמת הרשות המקומית מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה משרדים של בעלי מקצועות חופשיים מספרות ומכוני יופי ,
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כפוף לתוכנית מספר ג/16056 מאושרת
ב	עיצוב אדריכלי כפוף לתוכנית מספר ג/16056 מאושרת
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 3	11 (1)	6	40	126	18	108	400	113	מגורים ב'	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

הוראות טבלה 5:

-תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישורה של הוועדה המקומית

- גישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה / גשר יהיה בקווי בניין 0.0 ללא נסיגה מגבול דרך .

-בסמכות הוועדה המקומית 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 יציאת גג.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>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>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	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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. 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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	חשמל
<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או</p>	



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 11

חשמל	6.4
<p>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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום 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 בסעי' 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 בניה 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 להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה 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 עילון / 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קרקע טבעיים למניעת סחף ולשמר מי נגר.</p> <p>קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית.</p>	

הוראות פיתוח	6.5
<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. בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה פילר הדרנטיים ושעוני מים.</p> <p>מיכלי גז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם 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. יש להתאים ולשלב תכנון וביצוע המבנה למדרון הקיים .</p> <p>4. יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניה או לגינון 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 .</p> <p>5. כל בקשה לקבלת רשיון בניה תקבל אשור הרשות המקומית לפני הגשתה לוועדת בנין ערים , יש לצרף לבקשה תוכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים .</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 ניקיון וכד')</p> <p>קירות בטון יצופו באבן לקט מקומית .</p> <p>בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תוכנית פיתוח כוללת פריסת קירות וגבהים הקשורים למערכות פיתוח גובלות , גובה ראש קיר יהיה 20 ס"מ מעל אדמה גננית לשמירת מי נגר ומניעת סחף.</p> <p>מעקות בטיחות ימוקמו על הגדר גובה עד 1.20 מ'.</p> <p>המעקות יהיו מרשת מרותכות , מותקנות במגרות פלדה לא מחלידה .</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>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 מקומיים , חומרי סלילה חדירים , מניעת ריצוף 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 הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>6.7</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חווד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים</p>	

<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>בתחום התוכנית".</p> <p>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 מנכל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמא 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 ישראלי תי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>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, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>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.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה, מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה , במחלקת הרישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5 .</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי קרקע בתוכנית להלן טבלת ייחוס :</p> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי .</p> <p>בנייה רגילה למגורים לפחות 10 טון .</p> <p>בניה ציבורית ומשרדים לפחות 10 טון .</p> <p>6. באזור מגורים כמות פסולת ביתית ויבשה תחושב לפ"י 3.5 ק"ג /נפש /יום.</p> <p>7. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>	



<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תשתיות</p> <p>ביוב:</p> <p>א: תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תוכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח) ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (כל הקווים המסומנים בנספח ביוב).</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>ניקוז:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע פתרונות קצה למערכת הניקוז בהתאם להנחיות נספח הניקוז ולאישור רשות הניקוז האזורית .</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, יישום התוכנית להקמת מוביל הניקוז במגידל כרום.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>הוראות והנחיות שמירת ערכי נוף וטבע:</p> <p>1. שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התוכנית ומניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה לא נאותה וסלילת הדרכים בהתאם לתוכניות סלילה מושלמות ומבוקרות שתכלול את התשתיות (ביוב, מים, ניקוז, תאורה, בזק) המדרכות תרוצף מאבן משתלבת בגוון שישתלב בסיבה 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 בייצוא המדרונות ע"י קירות תמך מחופים אבן מקומית, מסלעות, טרסות עם שילובם בצמחיה מתאימה .</p> <p>4. לשמור הקשר הפיסי עם מבנים בעלי ערך הסטורי, ארכיטקטוני ו/או ארכילוגי, בישוב העתיק ע"י שבילי תיירות נגישים כל ימות השנה כולל גישה למוגבלים . במידה ויתגלה סימני עתיקות בעבודות פיתוח השטח, יש לנהוג לפי סעיף 6.2 בהורות התוכנית</p> <p>5. הוראות למתקני תשתיות לרבות יעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם, מתקני תשתיות לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקוי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים לאספקת מים, מתקני ביוב, מערכות לטיפול בשפכים וסילוקם מתקני ניקוז, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה .</p> <p>6. לגבי מתקני ביוב ומערכות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, בנוסף לאמור בסעיף קטן 5/ד</p>	<p>6.12</p>

שמירת טבע וגנים לאומיים	6.12
<p>הוראות 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 נציג משרד בריאות והגנת הסביבה, פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו ביצועו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה התקנת מיכלי אשפה ופסות ביתי ושפכי בניין וגרוטאות יותקנו בתוך נישות מוסתרות תסומן בתוכנית הפיתוח, תבוצע בקיר בחזית המגרש למטרה זו, עם נגישות נוחה לאיסוף ולא תהווה מכשול להולכי רגל.</p> <p>9. הסדרה וטיפול בניקוז מיטבי של נגר עם הטייתם לכיוון שטחים מגוננים תוך נקיטת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף והעודפים ינוקזו למתקני ניקוז מתחום הדרכים ומשם לערוצים טבעיים להעשרת מי תהום.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. אשור תוכנית כחוק</p> <p>2. שלביות ביצוע חיבור לדרך הבין יישובית לתוכנית המכילה 858 יח"ד :</p> <p>א. ללא התחברות לדרך בין יישובית יבוצע 50% מקיבולת יח"ד בתוכנית, המאפשר תחילת מתן היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה.</p> <p>ב. תנאי למימוש שאר יח"ד בתוכנית הנו התחברות לדרך בין יישובית.</p> <p>3. ביצוע התשתיות : על בעלי הקרקע ביצוע עבודות הפיתוח לפי תוכנית פיתוח מפורטת בתחום המגרש כלהלן :</p> <p>- פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, ריצופים, ביוב, ניקוז, נטיעות וכד'. - גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית.</p> <p>- בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בהתחברות המגרש לדרך הסמוכה.</p>	<p>התוכנית כפופה לשלבויות הקבועה בתוכנית ג/ 16056</p>	<p>1</p>



7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה