

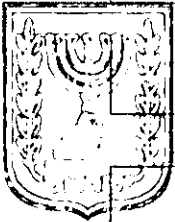
99000641287 / 130

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1063

דיר אל אסד. שכונה מערבית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון
החועדה למתחמים מועדפים לדיור
01-02-2018
נתקבל

מינהל התכנון
החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014
החועדה למתחמים מועדפים לדיור
01-11-2017
לחסיק
י"ר החועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצויה בתחום השיפוט של דיר אל-אסד, בחלקו המערבי של הישוב וגובלת ממערב עם יער תפן. מרבית ייעוד הקרקע במצב המאושר הוא חקלאי וכבישים מאושרים בהיקף, עליהם נסמכת הגישה התחבורתית לשכונה.



התוכנית מקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל, כאשר רוב השטח בגבולות התוכנית בבעלות המדינה, וחלק קטן בבעלות פרטית. קידום תכנית זו תאפשר דיור לתושבי הישוב שאין בבעלותם קרקע פרטית.

בחלקה המערבי התכנית גובלת בתכנית יער תפן.

התוכנית מצויה בתחום מרקם עירוני ע"פ תמ"א 1/35, ובשטח המיועד לפיתוח על פי תכנית המתאר המחוזית. התכנית מצויה בתחום יער לפי תמ"א 22. תכנית יער תפן ג/14435 גרעה את שטח היער והסירה את מגבלותיו בתחום התכנית.

שטח התכנית הוא כ- 175 דונם והיא כוללת כ- 550 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 7 יח' לדונם. עוד כוללת התכנית תכנון זמין מבני ציבור, מסחר ושטחים פתוחים לרווחת השכונה.

מונה הדפסה 31

עקרונות התכנון:

- מגורים בתמהיל מגוון - תכנון מעטפת בצפיפות עירונית בינונית ומרכז בעל צפיפות בינוי גבוהה- צפיפות ממוצעת לתכנית 7 יח' לדונם.

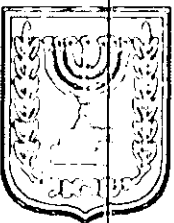
- תכנון מרכז הכולל שטח ציבורי פתוח ראשי, מבני ציבור ראשיים. ומגורים רוויים.

- התכנית מאופיינת במעברים ירוקים המקשרים בין התכניות הקיימות ובין היער הסמוך ממערב, דרך השצ"פ הראשי בתכנית.

תכנון השכונה מהווה המשך רציף לתכניות מאושרות של היישוב ממזרח, מצפון ומדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דיר אל אסד. שכונה מערבית

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

תמל/ 1063

מספר התכנית

174.223 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

224348 קואורדינטה X

760054 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במערב היישוב, על גבול השיפוט של דיר אל אסד וגובלת ביער תפן.

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

שמונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18818	מוסדר	חלק	5-8	1-4, 9-10, 45, 78
18819	מוסדר	חלק		25, 30-31, 89, 99

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

משגב

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	אישור ע"פ התמ"א.	4363	980	12/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



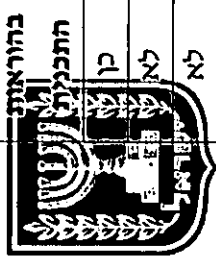
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



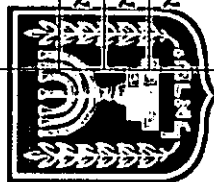
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	בהוראת התכנית		עמנו בלקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמנו בלקינד		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	23/01/2018	ריאן עבדאללה	01/01/2018	1	1:1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב כללי	23/01/2018	ריאן עבדאללה	01/01/2018	1	1:10000	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית מיס וביוב	20/07/2017	ריאן עבדאללה	16/07/2017	5	1:1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מיס וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	29/01/2018	עמנו בלקינד	07/01/2018	1	1:750	מנחה	בינוי
לא	בדיקה מקדימה לבה"ת	17/08/2017	עמיר שלי	17/08/2017	10	1:1	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח חומרי הפירה ומילוי	28/12/2017	קרן אורקין	27/12/2017	1	1:2000	מנחה	חומרי הפירה ומילוי
לא	טבלת הקצאה ואיון	29/01/2018	יוסי מור	01/01/2018	2	1:1	מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	נספח לטבלת איון והקצאה	11/01/2018	יוסי מור	01/01/2018	16	1:1	מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	נספח מיס	08/01/2018	ריאן עבדאללה	01/01/2018	1	1:1250	מנחה	מיס
לא	מפת בעלויות ע"ר תכנית	28/12/2017	עמנו בלקינד	27/12/2017	1	1:1250	רקע	מפת בעלויות
לא	חלוקה מוצעת							
לא	פרשה טכנית	30/01/2018	מיכאל דינקין	30/11/2017	16	1:1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	08/01/2018	מיכאל דינקין	05/12/2017	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי - תשריטים	18/12/2017	דרומית שקד	14/12/2017	4	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	בקני"מ 1:5,000							
לא	הנחיות תכנון נוף	28/12/2017	קרן אורקין	27/12/2017	5	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	28/12/2017	קרן אורקין	27/12/2017	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי - מלל	29/01/2018	דרומית שקד	29/01/2018	69		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה	30/08/2017	רזית ריכטר	30/08/2017	10	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מצב מוצע ע"ר תכניות גובלות	28/12/2017	עמנו בלקינד	14/12/2017	1	1:1250	רקע	קומפליצה
לא	מאשרות ומופקדות.							
לא	טבלת סקר עצים	20/07/2017	דוד אלחנתי	19/01/2017	9	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

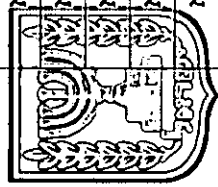


תקנון זמין
מונה הדפסה 31



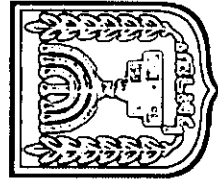
תקנון זמין
מונה הדפסה 31

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט עצים בוגרים	22/01/2018	דוד אלחנתי	04/01/2018	1	1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתכי אורך	08/01/2018	עמיר שלי	02/01/2018		1:250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	08/01/2018	עמיר שלי	02/01/2018	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	23/01/2018	עמיר שלי	21/01/2018	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	מצב תכנוני מאושר - קומפילציה בתחום התכנית ובאזורים גובלים.	28/08/2017	נעמן בלקינד	28/08/2017	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תקנון זמין
מונה הדפסה 31

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 31

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	נצרת עילית	(1)			04-6558211		tzafontichun@land.co.il

תקן זמין
מגזר תדפיס 31

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211		tzafontichun@land.co.il

(1) כתובת: מלון פלאזה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		לשכה ראשית		קק"ל	ירושלים	(1)	1	02-6707411		fishkatM@kkl.org.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(2)		04-6558211		tzafontichun@land.co.il
בעלים פרטיים				פרטיים	דיר אל- אסד	(3)		04-0000000		

תקן זמין
מגזר תדפיס 31

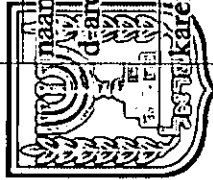
(1) כתובת: ת.ד. 7283.

(2) כתובת: מלון פלאזה.

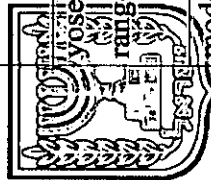
(3) כתובת: דיר אל-אסד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגידי	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
naaman@yaa de-arc.co.il		04-9902215		יעד	יעד	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	9041	נעמן בלקינד	עורך ראשי	אדריכל
karén@yaad- arc.co.il		04-9902215		יעד	יעד	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	119173	קרן אורקין	יועץ נופי	אדריכל נוף
office@la- nof.co.il		04-9895705		רמות מנשה	רמות מנשה	רמות מנשה	81003	דוד אלחנתי	סוקר עצים	אדריכל נוף
MeyarEng@ gmail.com			6	(1)	רמת גן	מאר 2013	13605233	מיכאל דינקין	מהנדס	הידרולוגיה וניקוז
talbion@gma il.com		050-5905050	20	(2)	קרית טבעון			רועי טלבי	אקולוג	
shira@yaad- arc.co.il		04-9902215		(3)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	121107	שירה מאמה	אדריכל	אדריכל
yosefm31@o range.net.il	04-9835823	04-9536303	31		קרית טבעון	א.א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	1091	יוסי מור	שמאי	שמאי מקרקעין
modeday@01 תלבו זמין 7.net.il		04-9835292		(4)	קרית טבעון	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	640	משה מריין	מודד	מהנדס
tmy@netvisi on.net.il	04-9909344	04-9909140		יעד	יעד	יעד תכנון מים	107933	ריאן עבדאללה	יועץ תשתיות	מהנדס
citylink@city link.co.il	04-9532229	04-9532228	23	המגדל	קרית טבעון	סיטלינק השקעות בע"מ		רוית רכטר	מתכנן	ניהול ורכזו תכנון



תלבו זמין
מונה הדפסה 31



תלבו זמין
הדפסה 31

תכנית מס': תמל 1063 - שם התכנית: ד"ר אל אסד. שכונה מערבית

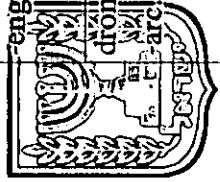
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	מקצוע/ תואר
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי	89145	ש. קרני מהנדסים	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468	04-8251095	shelly@kami eng.com	
	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדרכלים ומתכנני ערים וגוף	יעד	יעד		04-9902215		dromit@yaad eng.com	

(1) כתובת: אהליאב.

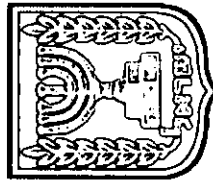
(2) כתובת: הגפן.

(3) כתובת: המייסדים.

(4) כתובת: ת.ד 1215.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הקמת שכונת מגורים בפאתי היישוב, הכוללת 552 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 7 יח' לדונם.
- הקצאת שטחים למוסדות ציבור יישוביים ושכונתיים ושטחים פתוחים, תוך התווית מערכת הדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1. שינוי יעודי קרקע מייעוד חקלאי למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים שבילים ורצועת תשתיות.
2. קביעת מגרשים להקמת 552 יח"ד ברמת צפיפויות שונות, דופן מסחרית לחלק ממגרשי מגורים ב' ו- ג', מתנ"ס ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים שבילים ורצועת תשתיות.
3. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
4. קביעת הוראות בניה.
5. קביעת זכויות בניה.
6. קביעת צפיפות.
7. הנחיות בינוי.
8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
9. התווית מערכת דרכים, חניות ותשתיות.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	403 - 401
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	604 - 601
מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	111 - 101
מגורים ב'	258 - 201
מגורים ג'	714 - 701
רצועת תשתיות	412, 411
שביל	429 - 421
שטח ציבורי פתוח	306 - 301



תכנית מס' 31
מונה הדפסה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	217 - 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	702, 701
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
חזית מסחרית	מגורים ב'	217 - 201
חזית מסחרית	מגורים ג'	702, 701
להריסה	דרך מוצעת	401
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	604, 603
להריסה	מגורים ב'	248
להריסה	שטח ציבורי פתוח	304
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
קו בנין עילי	מגורים א'	111 - 101
קו בנין עילי	מגורים ב'	258 - 201
קו בנין עילי	מגורים ג'	714 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	111 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	258 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	714 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	412, 411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	429 - 421
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	306 - 301



תכנית מס' 31
מונה הדפסה

3.2 טבלת שטחים



תכנית מס' 31
מונה הדפסה

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25.35	14.55
חקלאי	146.51	84.10
מגורים א'	1.89	1.09
שטח ציבורי פתוח	0.47	0.27
סה"כ	174.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	34,057.18	19.55
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	27,711.49	15.91

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	11,973.67	6.87
מגורים א'	4,617.03	2.65
מגורים ב'	47,321.33	27.16
מגורים ג'	24,631.5	14.14
רצועת תשתיות	2,744.39	1.58
שביל	2,226.8	1.28
שטח ציבורי פתוח	18,940.27	10.87
סה"כ	174,223.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה.</p> <p>2. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה ובתכנון תואם למבנה המגורים.</p> <p>3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש:</p> <p>חזית אחורית וצידיית - 1.5 מ'</p> <p>אם יהיה צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור.</p> <p>ג. מסחר בקומת הקרקע במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי "חזית מסחרית".</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה.</p> <p>2. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניין.</p> <p>3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הגבוהים ממפלס הכביש:</p> <p>חזית קדמית (לרחוב) - 1.5 מ'</p> <p>חזית אחורית וצידיית - 3 מ'</p> <p>חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ - 2 מ'</p> <p>גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש:</p> <p>חזית אחורית וצידיית - 3 מ'</p> <p>חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ - 2 מ'</p> <p>אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.</p> <p>4. פתרון הבינוי במגרשי המגורים משולבי מסחר, יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מתן פתרונות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים.</p> <p>כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p>

4.2	מגורים ב'
4.3	מגורים ג'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור. ג. מסחר בקומת הקרקע במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי "חזית מסחרית".</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניה. 3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הגבוהים ממפלס הכביש: חזית קדמית 1.5 מ' חזית אחורית וצידיית- 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצי"פ- 2 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש: חזית אחורית וצידיית - 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצי"פ- 2 מ' אם ייווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בניוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים. ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. 4. פתרון הבינוי במגרשי המגורים משולבי מסחר, יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מתן פתרונות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגרש 502 ישמש עבור חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי הקהילה, תרבות רווחה וספורט ומרכזי שירות עירוניים כשימוש משני. 2. במגרש 502 יותר להקים מבנה שירות למנוחת נהגים. 3. במגרשים 501, 503 יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי דת, בריאות, מעון לבעלי מוגבלויות ומשרדי רשות מקומית.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים הגבוהים ממפלס הכביש: חזית קדמית 1.5 מ' חזית אחורית וצידיית- 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצי"פ- 2 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים הנמוכים ממפלס הכביש:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>חזית אחורית או צידית - 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ- 2 מ' אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעייל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בית הספר יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. תינתן התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים טכניים בתוך מסתור המשולב בעיצובה הדפסה 31 תכנון זמין 3. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית. 4. מבני הציבור יתוכננו בהתאם לתקן בניה בת קיימא ת.י. 5281 לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
4.5	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. פארק שכונתי וגינה ציבורית. ב. מתקנים נדרשים כגון גני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, פינות ישיבה, שבילים, מצללות ג. מבני שירות כגון שירותים ציבוריים, מחסני כלים ושירות לתחזוקת הגן, מרכזי מחזור, חניה. תכנון זמין ד. בתא 301 יותר שימוש מסחרי כבית קפה/ מזנון/ קיוסק. ה. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון ופיתוח ייעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים. 2. עבודות העפר יהיו מינימליות, הקרקע הטבעית תשמר ותשמש לשיקום נופי. תמיכות : קירות ומסלעות יתוכננו בגובה של עד 1.5 מ'. אם יהיה צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מ' ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. גמר קירות תומכים- אבן טבעית. 3. יאוותרו ויועקרו גיאופיטים, צומח ערכי ומסלע. הנ"ל ישמרו בעת ביצוע וישולבו בתכנון ובביצוע השצ"פ. 4. הגינון יתוכנן בדגש על צמחיה מקומית, התואמת לקיים, חסכונית במים ובתחזוקה. 5. תכנון השצ"פ המרכזי יערך ע"י אדריכל נוף ובהתייעצות עם אקולוג.



תכנון זמין
הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילות ברזל. ב. מתקני מחזור.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות חל איסור על חניית רכב כבד בתחום הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. שטחי גינון וטיפול נופי. ב. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים ג. מעבר לרכב שירות בלבד.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר תמיכה (קירות, מסלעות וכד') בגובה העולה על 1.5 מ'. אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגות שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.8	רצועת תשתיות
4.8.1	שימושים
	א. טיילת, שטחי גינון וטיפול נופי. ב. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים. ג. מעבר לרכב שירות בלבד. ד. מעבר קווי תשתיות.
4.8.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר תמיכה (קירות, מסלעות וכד') בגובה העולה על 1.5 מ'. אם יהיה צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגות שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.9.1	שימושים
	שימושים מותרים בהתאם לתכניות מאושרות: ג/ 16050, ג/ 16051, ג/ 12201, ג/ 21001.
4.9.2	הוראות
א	אדריכלות

4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	ע"פ התכניות המאושרות המצויינות לעיל.



תכניון זמין
מונה הדפסה 31



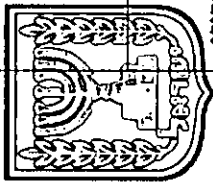
תכניון זמין
מונה הדפסה 31



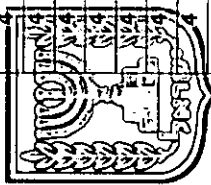
תכניון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								שטחי בניה	שטחי סה"כ	מעל הכניסה הקובעת				
3	3	3	2	8	2.5	1	40	537	161	107	269	101	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	479	144	96	239	102	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	431	129	86	216	103	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	416	125	83	208	104	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	411	123	82	206	105	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	410	123	82	205	106	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	410	123	82	205	107	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	400	120	80	200	108	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	404	121	81	202	109	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	2	8	2.5	1	40	436	131	87	218	110	מגורים א'	מגורים א'
1.5	1.5	1.5	2	8	2.5	0	65	316	0	56	260	111	מגורים א'	מגורים א'
4	3	3	4	12.5	6	12	45	2529	613	409	1507	201	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	12	45	490	143	204	580	201	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12.5	6	5	45	1058	244	163	651	202	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12.5	6	5	45	195	57	81	816	202	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12.5	6	4	45	900	208	138	694	203	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12.5	6	4	45	165	48	69	694	203	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12.5	6	4	45	864	199	133	666	204	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12.5	6	4	45	160	47	66	666	204	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12.5	6	4	45	845	195	130	652	205	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12.5	6	4	45	155	45	65	652	205	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	4	45	835	193	128	644	206	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	4	45	154	45	64	644	206	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	4	45	827	191	127	637	207	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	4	45	154	45	64	637	207	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	4	45	836	193	129	645	208	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	4	45	154	45	64	645	208	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	4	45	857	198	132	660	209	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	4	45	158	46	66	660	209	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	5	45	958	262	175	877	210	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	4	12.5	6	5	45	209	61	87	877	210	מגורים ב'	מגורים ב'



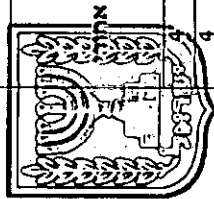
אחורי זכרון זמין
מונה הדפסה 31



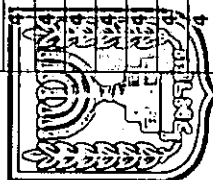
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

תכנית מס': תמל/ 1063 - שם התכנית: דיר אל אסד. שכונה מערבית

קו בנין (מטר)	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-הקניסה (מטר)	צפיפות לז"ד	מספר יח"ד	הכסית (שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
								שטחי סה"כ בניה	שטחי שירות	שטחי עיקרי	מגורש גודל	מגורש מזערי			
3	3	3	4	12.5	6	5	45	958	262	175	521	877	211	מגורים ב'	
4	3	3	1				209	61	61	87			211	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	4	12.5	6	4	45	857	198	132	527	661	212	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	1				158	46	46	66			212	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	4	12.5	6	4	45	918	212	141	565	708	213	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	1				169	49	49	71			213	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	4	12.5	6	4	45	943	218	145	580	727	214	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	1				175	51	51	73			214	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	4	12.5	6	4	45	944	218	145	581	728	215	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	1				175	51	51	73			215	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	4	12.5	6	4	45	1102	218	146	738	730	216	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	1				175	51	51	73			216	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	4	12.5	6	4	45	976	224	150	602	750	217	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	1				179	52	52	75			217	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	6	40	1253	288	192	773	962	218	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	918	211	141	566	705	219	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	892	205	137	550	685	220	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	889	204	136	549	683	221	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	887	204	136	547	681	222	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	883	203	135	545	678	223	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	889	204	136	549	683	224	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	919	211	141	567	706	225	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	918	211	141	566	705	226	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	5	40	1105	254	169	682	849	227	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	907	208	139	560	697	228	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	897	206	137	554	689	229	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	961	221	147	593	732	230	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	5	40	1187	273	182	732	911	231	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	5	40	1065	245	163	657	818	232	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	875	201	134	540	672	233	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	864	199	132	533	664	234	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	846	195	130	521	653	235	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	844	195	130	519	651	236	מגורים ב' מסחר	
4	3	3	3	12.5	6	4	40	864	199	133	532	666	237	מגורים ב' מסחר	



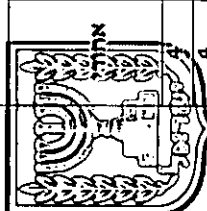
תכנון זמין
4
זופסה 31



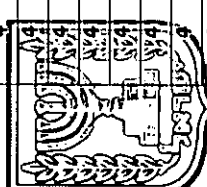
תכנון זמין
4
זופסה 31

תכנית מס': תמל 1063 - שם התכנית: ד"ר אל אסד. שכונה מערבית

קו בנין (מטר)	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעה (מטר)	צפיפות יחיד לדום	מספר יחיד	תכנית (שטח % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לקובעה	מעל הקובעה					שטחי סה"כ בניה	שירות	עיקרי				
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	867	199	133	535	666	238	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	856	197	131	528	657	239	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	870	200	133	537	669	240	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	6	40	1264	303	202	759	1014	241	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	5	40	1112	267	178	667	892	242	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	5	40	1039	249	166	624	833	243	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	8	40	1689	390	260	1039	1302	244	מגורים ב'
0	3	3	1	3	12.5	6	8	40	1775	399	266	1110	1333	245	מגורים ב'
0	3	3	1	3	12.5	6	9	40	2006	454	302	1250	1516	246	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	6	40	1212	280	186	746	935	247	מגורים ב'
0	3	3	1	3	12.5	6	17	40	3779	847	565	2367	2831	248	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	874	202	134	538	674	249	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	876	202	135	539	676	250	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	841	204	136	501	681	251	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	788	191	127	470	639	252	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	788	191	127	470	639	253	מגורים ב'
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	949	213	142	594	711	254	מגורים ב'
3	3	3	1	3	12.5	6	4	40	949	213	142	594	711	255	מגורים ב'
3	3	3	1	3	12.5	6	4	40	974	218	146	610	730	256	מגורים ב'
3	3	3	1	3	12.5	6	4	40	864	199	133	532	667	257	מגורים ב'
3	3	3	1	3	12.5	6	4	40	858	198	132	528	661	258	מגורים ב'
3	3	3	0	6	19	10	20	45	3401	567	378	2456	1894	701	מגורים ג'
3	3	3	0	1	5	10	20	45	453	132	132	189	701	701	מגורים ג' מסחר
4	3	3	0	6	19	10	20	45	3349	558	372	2419	1865	702	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	5	10	16	40	446	130	130	186	702	702	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	20	40	2760	440	307	1994	1538	703	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3398	566	378	2454	1892	704	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3400	567	378	2456	1894	705	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3400	567	378	2455	1894	706	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3401	567	378	2456	1894	707	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	18	40	3238	540	360	2339	1804	708	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3248	541	361	2345	1809	709	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3250	542	361	2347	1810	710	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	14	40	2418	403	269	1747	1347	711	מגורים ג' מסחר
4	3	3	1	6	19	10	14	40	2416	403	268	1745	1346	712	מגורים ג' מסחר



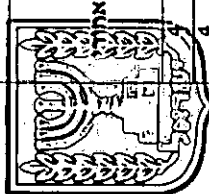
תכנון זמין
הדפסה 31



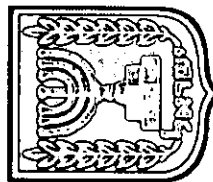
תכנון זמין
הדפסה 31

תכנית מס': תמל 1063 - שם התכנית: דיר אל אסד. שכונה מערבית

קו ביון (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מתחם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת הקובעת	שרות	עיקרי				
3	3	19	10	20	40	3269	545	363	2361	1821	713		מגורים ג'
3	6	19	10	20	40	3389	565	377	2447	1887	714		מגורים ג'
5	4	18			40	5221	870	870	3481	4362	501		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	18			40	6705	1117	1117	4470	5602	502		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	18			40	2443	407	407	1629	2041	503		מבנים ומוסדות ציבור
5	1	5			0	65	0	15	50	15892	301		שטח ציבורי פתוח



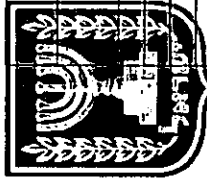
תכנית מס' 1063
מונה הדפסה 31



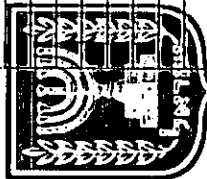
תכנית מס' 1063
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מסר)	קדמי	תאי שטח	שימוש	יעוד
	4	101	מגורים	מגורים א'
	4	102	מגורים	מגורים א'
	4	103	מגורים	מגורים א'
	4	104	מגורים	מגורים א'
	4	105	מגורים	מגורים א'
	4	106	מגורים	מגורים א'
	4	107	מגורים	מגורים א'
	4	108	מגורים	מגורים א'
	4	109	מגורים	מגורים א'
	4	110	מגורים	מגורים א'
	0	111	מגורים	מגורים א'
	4	201	מגורים	מגורים ב'
	0	201	מסחר	מגורים ב'
	4	202	מגורים	מגורים ב'
	0	202	מסחר	מגורים ב'
	4	203	מגורים	מגורים ב'
	0	203	מסחר	מגורים ב'
	4	204	מגורים	מגורים ב'
	0	204	מסחר	מגורים ב'
	4	205	מגורים	מגורים ב'
	0	205	מסחר	מגורים ב'
	4	206	מגורים	מגורים ב'
	0	206	מסחר	מגורים ב'
	4	207	מגורים	מגורים ב'
	4	208	מגורים	מגורים ב'
	0	208	מסחר	מגורים ב'
	4	209	מגורים	מגורים ב'
	0	209	מסחר	מגורים ב'
	4	210	מגורים	מגורים ב'
	0	210	מסחר	מגורים ב'
	4	211	מגורים	מגורים ב'
	0	211	מסחר	מגורים ב'
	4	212	מגורים	מגורים ב'
	0	212	מסחר	מגורים ב'
	4	213	מגורים	מגורים ב'
	0	213	מסחר	מגורים ב'
	4	214	מגורים	מגורים ב'
	0	214	מסחר	מגורים ב'
	4	215	מגורים	מגורים ב'
	0	215	מסחר	מגורים ב'
	4	216	מגורים	מגורים ב'
	0	216	מסחר	מגורים ב'

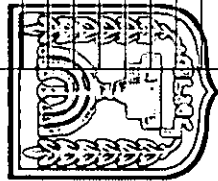


תכנית זמין
מועד הדפסה 31

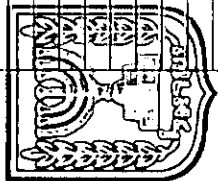


תכנית זמין
מועד הדפסה 31

קובץ (מסר)	תאריך שטח	שימוש	יעוד
4	217	מגורים	מגורים ב'
0	217	מסחר	מגורים ב'
4	218	מגורים	מגורים ב'
4	219	מגורים	מגורים ב'
4	220	מגורים	מגורים ב'
4	221	מגורים	מגורים ב'
4	222	מגורים	מגורים ב'
4	223	מגורים	מגורים ב'
4	224	מגורים	מגורים ב'
4	225	מגורים	מגורים ב'
4	226	מגורים	מגורים ב'
4	227	מגורים	מגורים ב'
4	228	מגורים	מגורים ב'
4	229	מגורים	מגורים ב'
4	230	מגורים	מגורים ב'
4	231	מגורים	מגורים ב'
4	232	מגורים	מגורים ב'
4	233	מגורים	מגורים ב'
4	234	מגורים	מגורים ב'
4	235	מגורים	מגורים ב'
4	236	מגורים	מגורים ב'
4	237	מגורים	מגורים ב'
4	238	מגורים	מגורים ב'
4	239	מגורים	מגורים ב'
4	240	מגורים	מגורים ב'
4	241	מגורים	מגורים ב'
4	242	מגורים	מגורים ב'
4	243	מגורים	מגורים ב'
4	244	מגורים	מגורים ב'
4	245	מגורים	מגורים ב'
4	246	מגורים	מגורים ב'
4	247	מגורים	מגורים ב'
4	248	מגורים	מגורים ב'
4	249	מגורים	מגורים ב'
4	250	מגורים	מגורים ב'
4	251	מגורים	מגורים ב'
4	252	מגורים	מגורים ב'
4	253	מגורים	מגורים ב'
4	254	מגורים	מגורים ב'
4	255	מגורים	מגורים ב'
4	256	מגורים	מגורים ב'
4	257	מגורים	מגורים ב'
4	258	מגורים	מגורים ב'
5	701	מגורים	מגורים ג'
0	701	מסחר	מגורים ג'
5	702	מגורים	מגורים ג'
0	702	מסחר	מגורים ג'
5	703	מגורים	מגורים ג'
5	704	מגורים	מגורים ג'

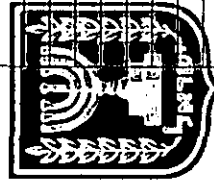


תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	705	מגורים	מגורים ג'
5	706	מגורים	מגורים ג'
5	707	מגורים	מגורים ג'
5	708	מגורים	מגורים ג'
5	709	מגורים	מגורים ג'
5	710	מגורים	מגורים ג'
5	711	מגורים	מגורים ג'
5	712	מגורים	מגורים ג'
5	713	מגורים	מגורים ג'
5	714	מגורים	מגורים ג'
5	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	301		שטח ציבורי פתוח



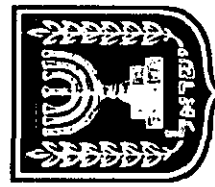
תכנון זמין
מזרח הירדן
31

**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 המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- בתאי שטח 301,303,411 נתן למקס תחנת השטח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
- במגרשי המגורים משולבי מסחר יותר קרוי בעוי ב ק.ב. קדמי 0 בעומק מקסימלי עד 3 מ'. ק.ב קדמי לחנויות המסחריות יהא 3 מ'.
- במגרש 502 יותר להקים מבנה לשהייה ולהתערענות נהגי תחבורה ציבורית בק.ב קדמי 0 לאורך כביש 1 במקום המסומן בנספחי התחבורה, תנועה בינוי ונוף, או במקום קרוב אליו ככל שניתן, בגודל של עד 40 מ"ר.
- תותר תנספת שטח בסך 12 מ"ר עבור מרפסת פתוחה בלבד לכל יח"ד במבנה.
- בייעוד שציפ יותרו זכויות למצללות ויריעות הצלה מעבר לזכויות המפורטות בטבלה.



תכנון זמין
מזרח הירדן
31

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.1 הוראות בינוי

א. גגות המבנים : הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית
הגג, מתקניו, מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.
ב. דודי שמש : בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים
בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
ג. מערכות ומיזוג אויר : פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש, יהא צפון זמין
חלק בלתי נפרד מתכנון החזית תוך פירוט חומרי גמר ויוגש במסגרת היתר הבניה.
ד. . מסתורי כביסה : פתרון הסתרת הכביסה, יהא חלק בלתי נפרד מתכנון החזית תוך פירוט
חומרי גמר ויוגש במסגרת היתר הבניה.
ה. צנרת : לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של : חשמל, גז, תקשורת,
כבלים, מיס, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.
ו. שילוט : יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית. התקנת
שילוט מסחרי תהיה באישור הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית, ותוצג בבקשה
להיתר בניה. לא תותר התקנת שלטים מסחריים על מבני מגורים.
ז. מבנים לשטחי שירות : מבנים לשטחי שירות יתוכננו בתחומי המגרש וישולבו ככל הניתן
במבנה העיקרי.
ח. כניסה וחדרי מדרגות : רחבת הכניסה וחדרי המדרגות יתוכננו כך שיוארו ויאוווררו באופן
טבעי.
ט. במגרשים בהם מתאפשרת חזית מסחרית, ההפרש בין מפלס הכניסה לחזית למפלס המדרגות
הצמודה לה, לא יעלה על 0.5 מ'. לא יותרו גדרות בין המסחר למדרכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות
כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה
תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא
יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על
10%.

6.3 חניה

1. הקצאת חניה תהיה בתחום המגרש.
2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה
להיתר בניה.
3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה
וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.4 חשמל

א. תחנות השטאה :
- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :
1. בתחום הייעודים הבאים : שטחים ציבוריים פתוחים, רצועת תשתיות, שביל, מבני ציבור. 2.
בתחום מגרשי ייעודי הבנייה למגורים, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה
עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב
מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

חשמל	6.4
<p>- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור (בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

הוראות פיתוח	6.5
<p>1. כללי טרם ביצוע עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאופיזיטי ומיני צמחים נדירים ומוגנים, באביב ובסתיו בשטחים טבעיים הצפויים לעבור הפרה.</p> <p>2. פיתוח מגרשי שצ"פ, כבישים, רצועת תשתיות, שבילים, מבני ציבור ומגורים ג'. א. תשמר שכבת הקרקע העליונה בערימות נפרדות ומסומנות לצורך חיפוי שטחים שישוקמו בתחום התכנית. ב. העתקת גיאופיזיטי של מיני צמח מוגנים תבצע לפני תחילת העבודה בפיקוח אגרונום. 3. פיתוח מגרשי מגורים ומבני ציבור במסגרת תכנית הבינוי יוצג הגיבון הציבורי המוצע לכל המתחם יחד, בהתחשב בחניה הנדרשת ודרישות נגישות ובריאות.</p> <p>4. פיתוח שצ"פים א. יש להכין תכנית עיצוב כוללת לאתר בשלמותו. התכנית תשמור על שפה תכנונית אחידה ורציפות עיצובית לאורך הצירים, בהתאם למפורט בנספח הנוף. ב. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 500: 1) תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: כל הגבהים הסופיים סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות להשהיית וקליטת מי נגר; תכנית צמחיה והשקיה; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גיבון והשקיה כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. ג. פיתוח אינטנסיבי יכלול מוקדי פעילות לפנאי וספורט ומגוון מתקנים ומגרשים, בדגש על עיצוב פני השטח ושימוש במגוון חומרי גמר. פיתוח אקסטנסיבי ישמור ככל הניתן על מאפייני השטח הטבעיים, בתוספת נטיעות ממינים מקומיים ויכלול פינות שהיה וטיול בפיתוח מינורי. פיתוח אקסטנסיבי בשצ"פים שכונתיים ועירוניים יהווה עד 50% משטח השצ"פ. ד. בכל שצ"פ תשמר הקרקע הטבעית והעצים הקיימים, ככל הניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון, חסכונית במים וממינים ארץ ישראליים וים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>תיכונים המותאמים לאזור האקלימי.</p> <p>ה. יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה, ובעיקר של פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק.</p> <p>5. פיתוח כבישים, דרכים וחניות:</p> <p>א. כל הכבישים באותה רמה עירונית יכללו בתכנית אחת ויכללו פרטים אופייניים דומים כגון סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.</p> <p>ב. תכנית גינון לכביש תכלול עצי הצללה, חסכוניים במים ומאוקלמים שיינטעו במרווחים של 6-12 מ' בהתאם למין העץ.</p> <p>ג. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.</p> <p>6. הנחיות לנטיעות עצים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול בעומק מתאים בעל פרטי איטום וניקוז הולמים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>הפקעות /או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>במתחם שאינו מיועד לאיחוד וחלוקה- השטחים המיועדים לפי תכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 התשכ"ה פרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>רשות מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך כל שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>תכנון הניקוז ייכלל אמצעים לזרימות חורפיות מהשכונה לערוצי הנחלים.</p> <p>* החדרה בהתאם לסוג הקרקע ומפלס מי תהום (בהתאם לממצאי סקר הקרקע).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך העץ.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. איכות אויר וריחות מערכות האוורור של מבני מגורים ב' הכוללים מסחר ומגורים ג', יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, אם יש, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל). מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין. בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח ממתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות. ב. פסולת חדרי / מתחמי האשפה לכלל המבנים (מלבד מגורים א') יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור. חדר/מתחם האשפה יתוכנן בחלל סגור באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח נבירת בעייה ומפגעים נוספים. בשימושים מעורבים תהיה הפרדה בין מתקני פסולת למסחר לבין מתקני פסולת מגורים סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז. ג. ביוב 1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ד. דופן בינוי בממשק עם שטחים פתוחים 1. רצועת התשתיות המצויה בתפר בין הבינוי לבין יער תפן תפותח כטיילת להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים. בנוסף יפותחו אזורי גינון פינות ישיבה ומצללות, מצפורים, נקודות מים ואיסוף אשפה. בגבול הרצועה עם השטח הפתוח יבוצע קיר עם מעקה ע"פ נספח הנוף, ויכלול שערי גישה ליער. תמנע כניסת רכב לשטחים אלו אלא למטרות תחזוקה ובטיחות. 2. היתרי בניה למגרשים הגובלים בשטחים פתוחים ערכיים יכללו פתרונות תכנוניים תואמים לנתונים הטופוגרפיים והתכסית הנתונה. ה. תאורה התאורה בגבול הבינוי והשטחים הפתוחים, תתוכנן כך שלא תהיה זליגת אור אל מחוץ לתחום התכנית. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (Full Cutoff) בהתאם לתקנים הקיימים באותה עת.</p>	
<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. גובה הבניה המרבי הוא 25 מ' מעל פני השטח של הנקודה הגבוהה במגרש. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הביטחון/ רשות תעופה אזרחית (לפי העניין).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
הדפסה 31

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>ב. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 25 מ' (לציין את הגובה הקרוב לגובה הבניה המקסימלי) יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. רשימת מבקשת ידוע לגבי קירבה לגובה המרבי.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הוועדה המרחבית לתכנית בינוי ופיתוח בקניימ 1:500 שטח התכנית או לחלקים ממנה.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. 3. פתרון לאיזון בין חפירה למילוי, ופתרון במידת הצורך לעודפי העפר. 4. מערכות דרכים ושבילים. 5. פתרונות ניקוז, שימור והחדרה של נגר עילי. 6. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, תוואי מעקות וגדרות הכוללות גבהים. 7. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לשילוט, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה ומחזור גשימים. 8. קביעת פרטים אופייניים מנחים. 9. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. 10. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 11. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית. 12. לעת מתן היתרי הבניה בשטחים הציבוריים ישמרו ככל הניתן עצים אשר סומנו לכריתתם. <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או תכנון חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ד. בקשה למתן היתר בניה למגורים תכלול נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצי מלוא יחיד המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא השטח הרלוונטי.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>העברת תשתיות ציבוריות, תתאפשר בייעודים הבאים: רצועת תשתיות, שבילים, דרכים ומגרשים ציבוריים.</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות תת קרקעיים בכל תחום התכנית תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין גבול המגרש לקו הבניין.</p> <p>כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>שמירה על תשתיות מים</p> <p>אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים, תיאום ואישור חברת "מקורות".</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.14</p>
<p>במגרשים 201-217, 701,702, השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח בעל "זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים : א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'. ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר לחודשיים ובתיאום מול הוועדה המקומית. ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים. 2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005 חציבה ומילוי</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>1. שטחי התארגנות לכל הייעודים : א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה איסוף פסולת וכד', בתחום התכנית בלבד, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכזר (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כל בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש, יגודרו ויתחמו באופן בטיחותי, בתיאום עם מהנדס העיר כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות בייעודים שצ"פ, שביל ורצועת תשתיות.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.17</p>
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : - במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. מונה הדפסה 31

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31