

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית דיר אל אסד .

שם ישוב : דיר אל אסד.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג / 14702.

המהווה רצף והרחבה לתוכניות : מס' ג / 3957 , ג / 7247 .

1.2 מקום התוכנית : השטח היינו מערבית לישוב דיר אל - אסד.

|              |                        |               |
|--------------|------------------------|---------------|
| נ.צ. מרכזי : | מזרח : 259680          | צפון : 174750 |
| מס' גוש      | חלקי חלקות             |               |
| 18818        | 78 , 60 , 59 , 38 , 36 |               |

1.3 שטח התכנית : כ' 17,293 דונם (מדידה גרפית).

1.4 בעלי עניין :

|                                  |
|----------------------------------|
| הודעה על הפקדת תכנית מס' 14702   |
| מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ |
| מיום _____                       |

- מו"מ דיר אל - אסד , מיקוד 20188 , ת"ד 1 .  
טל : 04/9886655 , פקס : 04/9989591 .
- פארס מוסא , ת.ז. 053099834 , דיר אל אסד  
ת.ד. 347 מיקוד 20183 , פלפאן : 050373973 .
- ופרטיים .

יזום התוכנית : - פארס מוסא , ת.ז. 053099834 , דיר אל אסד  
ת.ד. 347 מיקוד 20183 , פלפאן : 050373973 .

מגיש/ עורך התוכנית : אדריכל דוירי אברהם .  
רשיון מס' 38095 .

ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .

טל : 6576387-06 , פקס : 6461896 .

E-MAIL: DWEIRY@ZAHAV.NET.IL

### 1.5. יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 31 – שטח עירוני .

ת.מ.מ. 2 - מהווה שינוי ל ת.מ.מ. 2/9.

תכניות אב : התכנית תאמת תכנית אב המאושרת ע"י הועדה המחוזית.

תכנית מתאר מקומית : המהווה רצף והרחבה לתוכניות מס' ג/ 3957, ג/ 7247 .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 10- עמודים – מסמך מחייב .

ב. תשריט בקנ"מ : 1:1250 – מסמך מחייב.

### 1.7. תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך      |           |
|------------|-----------|
| 01.04.2004 | הכנה      |
| 25.01.2005 | עדכון – 1 |
| 20.02.2005 | עדכון – 2 |
| 13.04.2005 | עדכון – 3 |

1.8. הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט :

|                                           |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| קו כחול עבה.                              | גבול התכנית.               |
| קו כחול עבה מרוסק.                        | גבול תכנית מאושרת .        |
| קו ונקודה עבה באדום.                      | גבול תחום שיפוט.           |
| מספר שחור ברבוע העליון של העיגול בדרך.    | מספר דרך .                 |
| מספר שחור ברבועים הצדדיים של העיגול בדרך. | מרווחים קדמיים מינימליים . |
| מספר שחור ברבוע התחתון של העיגול בדרך.    | רוחב הדרך .                |
| קו ומספר בתוך עיגול צבע ירוק.             | גבול ומספר חלקה רשומה.     |
| קו שחור עם משולשים מלמטה ולמעלה.          | גבול גוש.                  |
| קו שחור ומספר בתוך מלבין .                | גבול ומספר מגרש מוצע.      |
| קו ירוק מקוטע.                            | תמ"א – 8 .                 |
| שטח צבוע צהוב.                            | מבנה להריסה.               |
| שטח צבוע כתום.                            | אזור מגורים א'.            |
| שטח צבוע ירוק.                            | שצ"פ.                      |
| שטח צבוע ירוק באלכסון.                    | אזור חקלאי.                |
| שטח צבוע חום.                             | דרך קיימת ו/או מאושרת.     |
| שטח צבוע אדום.                            | דרך מוצעת או הרחבת דרך.    |

## 1.10 טבלת שטחים :

| שימושי קרקע             | מצב מאושר<br>השטח במ"ר באחוזים | מצב<br>השטח במ"ר | מוצע<br>באחוזים |
|-------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------|
| אזור מגורים א'.         | -----                          | -----            | 11,572 66.9%    |
| שצ"פ .                  | -----                          | -----            | 800 4.6%        |
| אזור חקלאי.             | 16,164 93.5%                   | -----            | -----           |
| דרך קיימת או מאושרת.    | 1,129 6.5%                     | 1,129 6.5%       | 1,129 6.5%      |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך. | -----                          | -----            | 3,792 22.0%     |
| סה"כ .                  | 17,293 100%                    | 17,293 100%      | 17,293 100%     |

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

## 2.1. מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים בת 46 יח"ד".
- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א'.
- התווית דרכים.
- הקצאת שצ"פ.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע מגורים א'.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : צפיפות , מרווחי בניה , גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- הנחיות סביבתיות.

## 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר. | מספר יח"ד |
|------------|--------------------------|-----------|
| מגורים א'. | 11,109                   | 46        |

### פרק 3 - הוראות התוכנית .

#### 3.1 . רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

##### 3.1.1. אזור מגורים א' :

אזור מגורים א', מועדונים חברתיים פרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מספרות ומכוני יופי.

##### 3.1.2. דרך :

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גיזון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

##### 3.1.3. שצ"פ :

בשטח זה לא תותר בניה למעט גיזון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

#### 3.2. לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשכ"ב 1992.

| שם האזור<br>שימו' עקרי | גודל מגרש מינימ' במ"ר | קווי בנין / המרחק במטר |       |      | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי |               |           |           |            |          | גובה בניה מקסימלי |                     | צפי' נטו מס' יח"ד למגר' | מס' יח"ד לדונם |
|------------------------|-----------------------|------------------------|-------|------|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|------------|----------|-------------------|---------------------|-------------------------|----------------|
|                        |                       | צדדי                   | אחור' | קדמי | מעל מפלס הכנסה                | מתח מפל' כנסה | שמוש עקרי | שטחי שרות | לכסוי קרקע | סה"כ     | מס' קומ'          | במטר ים             |                         |                |
| מגור' - א -            | 500                   | 3.0                    | 3.0   | 3.0  | 120 % *                       | **            | 96 %      | 24 %      | 40 %       | 120 %    | 2                 | 10.0 ללא יציאת גג . | 2                       | 4              |
| שצ"פ ***               | 500                   | 3.0                    | 3.0   | 3.0  | 30.0 מ"ר                      | ----          | 30.0 מ"ר  | ----      | 30.0 מ"ר   | 30.0 מ"ר | 1                 | 3.0                 | -----                   | -----          |

\*- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית.

\*\*\*- תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הועדה המקומית.

\*\*\*- באזור זה תותר הקמת מתקן טרנספורמציה באישור הועדה המקומית.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### א.- הוראות והנחיות נוספות :

##### א/1. הוראות עיצוב אדריכלי:

- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין בנוי באבן אלא על יד שימוש באבן בלבד.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית קומה נוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.
- לתכנון חזיתות מבנים נאות כולל חומרי בניה קשיחה לרבות החזיתות הפונים לדרכים .
- תכנון כניסות ראשיות ומשניות.
- תכנון פתחים , דלתות, חלונות וסיומת גגות ארכיטקטוניות וגגות רעפים.
- תכנון ועיצוב שכונתי ונופי.
- פיתוח נוף סביב המבנה, שבילים , צמחיה, תאורת גן וכו'.
- גדרות מבטון מזוין מצופה מאבן גיר קשה טבעית משולב עם מעקה ברזל לא מחליד.
- תכנון מיקום חניה מוצללת.
- תכנון מיקום פחי אשפה , מכלי גז, פילרים, הדרנטיים, שעון מים יהיו מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול לתנועה ו/או להלכי רגל .
- לא תותר הקמת חצרות משק, מבני שרות, מתקני הסקה, ציבורי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.
- מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן , שבילים מרוצפים וחניה.
- עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.
- חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה.
- מכלי מים ומתקנים סולריים בגג יותקנו בצורה אופקית ולפי שביעת רצון הועדה המקומית.

##### א/2. תנאים לקבלת היתר בניה :

- יש לצרף לבקשת היתר בניה תכנית של המגרש ו/או חלוקה מאושרת ע"י הועדה המקומית , תכנית ערוכה על ידי מודד מוסמך.
- בתכנית יסומנו המבנים והעצמים הקיימים . בתכנית זו יסומנו התשתיות השונות לרבות דרכים ושבילים , כל זה לפי תקנון תכנון ובניה לשנת 1970.
- על היוזם המגיש תכנית בקשה להיתר בניה , לעמוד בדרישות ובהוראות התכנית לטיפול חזות נופית כנדרש .

##### א/3. הנחיות סביבתיות :

עודפי עפר ובסולת בניה יפנו על ידי היוזם לאתרים מאושרים בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

א/4. גדרות : גדר מפרידה בין דרך/ דרך להוכלי רגל לבין מגרשים תבנה מבטון ציפוי אבן לקט בגובה הדרוש , עם אפשרות התקנת עמודי ברזל עם רשת לא מחליד באישור הועדה המקומית .

**ב - תשתיות :****1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז :**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב :**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרבת ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.                  | 2.0 מ' .  |
| ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים. | 1.5 מ' .  |
| ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו                        | 5.0 מ' .  |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).  | 11.0 מ' . |
| בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).        | 25.0 מ' . |

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**5. אשפה :**

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג - הוראות כלליות.

### 1. חלוקה

1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

### 2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה שלל התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנים קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון ובניה.

### 5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 6. פיצויים :

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף מס' 197 לחוק הת"ב מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועד המקומית בכל סכום שתחויב בו.

## 7. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

## 8. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 9. חניה :

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במגרש מס' 100 לפי נספח בינוי וחניה, למגרש זה תהיה החניה כמסומן בנספח זה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ( שיפוע קרקע קיימת מעל 25% ).

## 10. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעי' 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

## 11. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 12. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 13. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 שלבי ביצוע :

- ביצוע התשתיות לרבות :
- דרכים, מים, ביוב, בזק, חשמל.
- גדרות.
- תכנון ופיתוח שצ"פ.

### 4.2 . תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :בעל הקרקע :

פארס מוסא.

מועצה מקומית דיר אל אסדיזם התוכנית :

פארס מוסא

דוירי ב אברהים  
 ארכיטקט ודיוני ערים - אדריכל  
 Ibrahim B Dweiry  
 Arch. Town Planner or Landscape Art  
 טל 06-6576387 ת.ד. 1896 פקס 06-6461896

דוירי אברהים - אדריכל.מגיש / עורך התוכנית :למתן תוקףלהפקדה