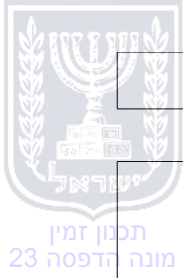


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0943308

בבכ/מק/1063/19/21 - החלפת שטחים - 18818 - דיר אל אסד



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

מדובר בתכנית שמוגשת ביוזמת המועצה המקומית לצורך הסדרת תוואי דרך כניסה לשכונת תמ"ל 1063 המאושרת והרחקתו מבנייה קיימת. תוואי הדרך המאושרת פוגעת באופן דרסטי בכניסה לקומת מרתף לבית הקיים. כמו כן קיימת סכנה בטיחותית כתוצאה מקרבת דרך כניסה מרכזית לבית הקיים וגם מעבודות הפיתוח ובניית הקירות התומכים בגבולות הדרכים.

הדרך המוצעת בתא שטח 301 תתחבר בעתיד לדרך צפונית מוצעת בתכנית איחוד וחלוקה ג/16050 שנמצאת בשלבי אישור ותשמש כציר יציאה מהשכונה.

מוצע בתכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה
- שינוי יעוד מדרך למגורים ולהפך.
- שינוי יעוד מדרך לשצ"פ ולהפך.
- שינוי יעוד משביל לדרך ולהפך.
- קביעת הסדרי תנועה.
- תוספת שטחים תת קרקעיים בתאי שטח 188.
- שינוי קווי הבניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- שינוי מס' קומות וגובה המבנה.
- הגדלת תכסית קרקע.
- שינוי גודל מגרש מינימלי
- הגדלת אחוזי בנייה
- העברת שטח שרות מתחת לכניסה בתא שטח 154 והפיכתו לשטח שרות תת-קרקעי.
- הגדלת יח"ד
- הוספת שימוש למשרדים בתא שטח 188
- הוספת 12 מ"ר למרפסות
- שינוי בהוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בבכ/מק/1063/19/21 - החלפת שטחים - 18818 - דיר אל

אסד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

260-0943308

מספר התכנית

7.855 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

א 62 (א) (1), א 62 (א) (11), א 62 (א) (15), א 62 (א) (16) (א))

, א 62 (א) (4), א 62 (א) (4), א 62 (א) (5), א 62 (א) (7),

א 62 (א) (8), א 62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום

התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
	קואורדינאטה X	224450
	קואורדינאטה Y	760250
1.5.2 תיאור מקום	צפון דיר אלאסד	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר אל-אסד - חלק מתחום הרשות: דיר אל-אסד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון דיר אלאסד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18818	מוסדר	חלק	111, 155, 172, 176, 188	112, 156, 169-170
18819	מוסדר	חלק		106, 109

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
06/01/2019		4968	8065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1063 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1063
18/04/2013		4247	6578	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16050. הוראות תכנית ג/ 16050 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16050
20/08/2015		8242	7099	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21001 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 21001

הערה לטבלה:

התכנית מחליפה את תשריט ותקנון תמ"ל 1063 וכפופה לנספחיה בשינויים המחוייבים



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חברה בע"מ שמש הצפון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חברה בע"מ שמש הצפון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	15: 44 26/12/2022	מוסטפא חלאילה	26/12/2022	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן	סקר עצים	14: 09 08/12/2021	סמיר סאלח	08/12/2021	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 46 23/01/2023	חברה בע"מ שמש הצפון	17/01/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 29 22/12/2021	חברה בע"מ שמש הצפון	22/12/2021	1	1: 250	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית דיר אלאסד	דיר אל- אסד			04-9886655		deir@deiral asad.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר אלאסד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דיר אלאסד	דיר אל- אסד		(1)	04-9886655		deir@deiralasad.mu ni.il

(1) כתובת: דיר אלאסד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חברה בע"מ שמש הצפון			נוף הגליל		(1)	050-6204356		ranen130@g mail.com
שמאי מקרקעין, כלכן ומתכנן ערים	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823		סחינין		(2)			huliut.mk@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948		משהד		(3)			samir@mapt op.co.il
	יועץ תחבורה	רנין קאסם			נוף הגליל		(1)			ranen130@g mail.com



(1) כתובת: מרכז עופר סנטר - נוף הגליל.

(2) כתובת: סחי'נין.

(3) כתובת: כניסה משהד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

איחוד וחלוקה ושינוי בזכויות והוראות הבניה דיר אלאסד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה
- שינוי יעוד מדרך למגורים ולהפך.
- שינוי יעוד מדרך לשצ"פ ולהפך.
- שינוי יעוד משביל לדרך ולהפך.
- קביעת הסדרי תנועה.
- תוספת שטחים תת קרקעיים בתאי שטח 188.
- שינוי קווי הבניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- שינוי מס' קומות וגובה המבנה.
- הגדלת תכסית קרקע.
- שינוי גודל מגרש מינימלי
- הגדלת אחוזי בנייה
- העברת שטח שרות מתחת לכניסה בתא שטח 154 והפיכתו לשטח שרות תת-קרקעי.
- הגדלת יח"ד
- הוספת שימוש למשרדים בתא שטח 188
- הוספת 12 מ"ר למרפסות
- שינוי בהוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	188,155,111
שטח ציבורי פתוח	102,101
דרך מאושרת	203 - 201
דרך מוצעת	301
שביל	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	203,201
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	188,111
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	102
להריסה	דרך מאושרת	203 - 201
להריסה	מגורים ב'	188,111
להריסה	שטח ציבורי פתוח	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,470.87	44.19
מגורים א'	2,269.55	28.89
מגורים ב'	1,525.59	19.42
שביל	133.1	1.69
שצ"פ	456	5.81
סה"כ	7,855.11	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,254.62	41.43
דרך מוצעת	221.47	2.82
מגורים ב'	3,798.88	48.36
שביל	124.74	1.59
שטח ציבורי פתוח	455.3	5.80
סה"כ	7,854.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

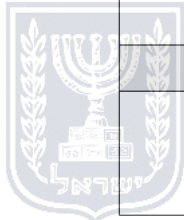
4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>עבור תאי שטח 155 ו- 111 השימושים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מגורים. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור. <p>עבור תא שטח 188 התכליות הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> - איזור זה ישמש למבנה מגורים בלבד, וילות וקוטגים. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>עבור תאי שטח 155:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי בניין. 3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הגבוהים ממפלס הכביש: <p>חזית קדמית (לרחוב) - 1.5 מ'</p> <p>חזית אחורית וציידית - 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 וציידית - 3 מ'</p> <p>חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ - 2 מ'.</p> <p>אם ייווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעייל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מ' ביניהם.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מ' בגובה הקירות הנ"ל.</p> <p>עבור תא שטח 111:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה ובתכנון תואם למבנה המגורים. 3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש: <p>חזית אחורית וציידית - 1.5 מ'</p> <p>אם יהיה צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעייל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מ' ביניהם.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מ' בגובה הקירות הנ"ל.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים, ביוב,</p>



<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>חשמל, פח אשפה וכו'. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזויין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבעו ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי הוראות עבור מגרש 188 : - חזית המגרש הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. - השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. - חומרי הבניה יהיו מחומר קשיח יצוינו בגוף ההיתר - בקיר חזית המגרש יבנו נישות חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר. - לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת קרקעיים) - דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	<p>ג</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>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 לתחזוקה הגן, מרכזי מחזור, חנייה. ד. קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>אדריכלות הוראות פיתוח</p> <p>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 מ' בגובה הקירות הנ"ל. גמר קירות תומכים - אבן טבעית. 3. יאותרו ויועתקו גיאופיטים, צומח ערכי ומסלע. הנ"ל ישמרו בעת ביצוע וישולבו בתכנון וביצוע 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.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילות ברזל. ב. מתקני מחזור.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות חל איסור על חניית רכב כבד בתחום הדרך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילות ברזל. ב. מתקני מחזור.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות חל איסור על חניית רכב כבד בתחום הדרך.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	שטחי גינון וטיפול נופי. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים. מעבר לרכב שירות בלבד.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר תמיכה (קירות, מסלעות וכד') בגובה העולה על 1.5 מ'. אם ייווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגות שתילה ברוחב 2 מ' ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מ' בגובה הקירות הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)		2	10		0	40		590			110 מ"ר	480 מ"ר	(1) 500	553	111	מגורים	ב' מגורים
(2)	1	3	12.5	6	8	42		1831	(4) 416		277 מ"ר	1138 מ"ר	(3) 600	1388	155	מגורים	ב' מגורים
(2)	1	3	12.5	6		42	132		(5) 30		20	82	1000	1857	188	מגורים	ב' מגורים



צידי- ימנולון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
(2)	(2)	(2)	111	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	155	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	188	מגורים	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית
- תותר תוספת של 12 מ"ר עבור מרפסת פתוחה בלבד לכל יח"ד במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
- (4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטחי שירות בתת הקרקע לא תותר העברתם אל מעל לכניסה הקובעת.
- (5) שטחי השרות הם תת-קרקעיים בלבד, לא תותר העברתם אל מעל למפלס הכניסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

עבור תאי שטח 111 + 155

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 בניה.

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 חלק בלתי נפרד מתכנון החזית תוך פירוט חומרי גמר ויוגש במסגרת היתר הבנייה.

ד. מסתורי כביסה: פתרון הסתרת הכביסה, יהא חלק בלתי נפרד מתכנון החזית תוך פירוט חומרי גמר ויוגש במסגרת היתר הבנייה.

ה. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ומיזוג אוויר וארובות לחמום, להוציא מרזבים.

ו. שילוט: יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית. 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 ויאווררו באופן טבעי.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל.

6.3**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, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

חשמל		6.3
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
--	בתיאום עם חברת החשמל	
--	1.00 מ'	י. ארון רשת
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>		

איחוד וחלוקה		6.4
		החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

ניהול מי נגר		6.5
		<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 הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, ושאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקלחת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח</p>

	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>כשטח ציבור פתוח. תכנון הניקוז ישלב אמצעים לוויסות זרימות חורפיות מהשכונה לערוצי נחל. החדרה בהתאם לסוג הקרקע ומפלס מי תהום.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>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 בע"ח 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. 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.</p>	<p>6.11</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.12</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> <p>ב. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 25 מ' (לציין את הגובה הקרוב לגובה הבניה המקסימלי) יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. רש"ת מבקשת ידוע לגבי קירבה לגובה המרבי.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי מונה הדפסה 23</p> <p>הוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <ul style="list-style-type: none"> - במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.15</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 התשתית 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, לתוכניות עבודה ו/או פיתוח שטח מעל קווי המים, תיאום ואישור חברת מקורות מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	



תשתיות	6.15
<p>ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>א. בקשה למתן היתר בניה למגורים תכלול נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצוי מלוא יחידות המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא השטח הרלוונטי.</p>	
מבנים קיימים	6.17
<p>מבנים קיימים הם מבנים אשר קיימים לפני הפקדת תוכנית זו. מבנים קיימים יאושרו בקווי בניין כפי שקיימים. תותר תוספת בנייה לפי קונטור בנייה קיימת.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.18
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק תכנון ובנייה.</p> <p>מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) יוחכרו לרשות המקומית.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.19
<p>1. שטחי התארגנות לכל הייעודים:</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמת כגון: עירום עפר, מתקני גריסה איסוף פסולת וכד'. בתחום התכנית בלבד, במרחק שלא יקטן מ- 80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי התארגנות יקבעו מראש, יגודרו ויתחמו באופן בטיחותי, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המוגדר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המוגדר.</p> <p>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.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שצ"פ, שביל ורצועת תשתיות.</p>	



7. ביצוע התכנית								
7.1 שלבי ביצוע								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>שלביות</td> <td>תכנית זו היא חלק מתמ"ל 1036 וכפופה לשלבויות הקבועה בה</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	שלביות	תכנית זו היא חלק מתמ"ל 1036 וכפופה לשלבויות הקבועה בה		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
1	שלביות	תכנית זו היא חלק מתמ"ל 1036 וכפופה לשלבויות הקבועה בה						
7.2 מימוש התכנית								

זמן משוער למימוש התכנית מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



בבכ/מק/19/21/1063			
החלפת שטחים - 18818 - דיר אל אסד - 260-0943308			
מס' עץ	סוג עץ	קוטר	גובה
60	זית	50.0	4.50
61	זית	50.0	4.50
63	זית	50.0	4.50
64	זית	50.0	4.50
194	זית	30.0	3.00
195	זית	30.0	3.00
196	זית	30.0	3.00
333	זית	40.0	3.00
334	זית	40.0	3.00
337	זית	40.0	3.00
338	זית	40.0	3.00
386	זית	50.0	4.00
387	זית	50.0	4.00
388	זית	50.0	4.00
389	זית	50.0	4.00
390	זית	50.0	4.00
391	זית	50.0	4.00
392	זית	50.0	4.00
393	אלון	50.0	6.00
394	אלון	50.0	6.00
395	אלון	50.0	6.00
396	זית	30.0	3.00
397	זית	30.0	3.00
398	זית	30.0	3.00
399	זית	30.0	3.00
408	זית	30.0	4.00
409	זית	30.0	4.00
410	זית	30.0	4.00
411	זית	30.0	4.00
412	זית	30.0	4.00
413	זית	30.0	4.00
414	זית	30.0	4.00
415	זית	30.0	4.00
416	זית	30.0	4.00
417	זית	30.0	4.00
418	זית	30.0	4.00
419	זית	30.0	4.00
420	זית	30.0	4.00
421	זית	30.0	4.00
422	זית	30.0	4.00
423	זית	30.0	4.00
424	זית	30.0	4.00
425	זית	30.0	4.00



מס' עץ	סוג עץ	קוטר	גובה
426	זית	30.0	4.00
427	זית	30.0	4.00
428	זית	30.0	4.00
429	זית	30.0	4.00
430	זית	30.0	4.00
431	זית	30.0	4.00
432	זית	30.0	4.00
433	זית	30.0	4.00
434	זית	30.0	4.00