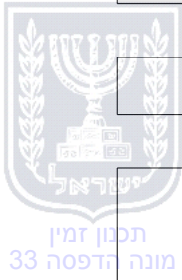


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0379412

שכונת מגורים חדשה מתחם טו-טז - אכסאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
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

התכנית מהווה תשתית לפיתוח ובינוי במתחמים טו-טז' אשר הוגדרו בתכנית המתאר התקפה לאכסאל. התכנית הוגשה ביוזמת המו"מ אכסאל, וגובשה (בין השאר) לאור שיתוף בעלי קרקע שונים בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת מגורים חדשה מתחם טו-טז - אכסאל

מספר התכנית 257-0379412

1.2 שטח התכנית 71.770 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 מבוא העמקים

230014 קואורדינאטה X

731777 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצידו המערבי של היישוב אכסאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אכסאל - חלק מתחום הרשות: אכסאל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אכסאל

אכסאל- שכונה מערבית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
5, 11-12, 19, 22		חלק	מוסדר	16905
3-4		חלק	מוסדר	16917
2, 17-18, 21, 24-25, 28-29, 62, 115-116, 124-125, 128, 131-132, 135		חלק	מוסדר	16995

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 33



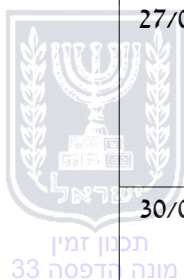
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2001	880	5042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11498 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11498
16/09/2010	40	6135	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13390 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13390
01/09/1996	4649	4439	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7468 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7468
27/07/1997	4693	4548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8665. הוראות תכנית ג/ 8665 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8665
30/04/2013	4449	6584	תכנית 257-0379412 משנה את תכנית ג/ 16578 רק ביחס לנושאים המפורטים בתוכנית 257-0379412. יתר הוראותיה של תוכנית ג/ 16578 ממשיכות לחול, לרבות הוראות פיתוח שצ"פ כמוגדר בסעיף 6.2.3 א-ד בתוכנית ג/ 16578.	שינוי	ג/ 16578



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	19/08/2018	אברהים אבו תהיא	19/08/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב- כללי	19/08/2018	אברהים אבו תהיא	19/08/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	19/08/2018	אברהים אבו תהיא	19/08/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים כללי	19/08/2018	אברהים אבו תהיא	19/08/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	חוברת ניקוז וניהול מי נגר עילי	19/08/2018	אברהים אבו תהיא	19/08/2018	11	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	19/08/2018	אברהים אבו תהיא	19/08/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תכנית אגני ניקוז	19/08/2018	אברהים אבו תהיא	19/08/2018	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	דוח סיכונים סייסמים ראשוני	19/08/2018	חנא חוראני	19/08/2018		1: 25000 0	מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח תנועה- חתכים	05/03/2018	סאמר זועבי	26/02/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	16/09/2018	סאמר זועבי	08/08/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	19/08/2018	אברהים אבו תהיא	19/08/2018	8	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	16/09/2018	איתי זהבי	16/09/2018	1	1: 1000	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		מו"מ איכסאל	אכסאל	(1)		04-6012176	04-6012176	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 894

איכסאל 16920.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מו"מ איכסאל	אכסאל	(1)		04-6012176	04-6012176	

(1) כתובת: ת.ד. 894

איכסאל 16920.

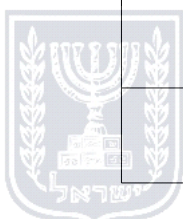
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מו"מ איכסאל	אכסאל	(1)		04-6012176	04-6012176	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המועצה המקומית, שטח התכנית מצוי בבעלות פרטיים אחרים.

(1) כתובת: ת.ד. 894

איכסאל 16920.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	נצרת		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	נביה אשקר	1290		אכסאל	(1)				ashkar20@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
	גיאולוג	חנא חוראני	112711		עילבון	(2)		04-6784333		hh112711@gmail.com

(1) כתובת : אכסאל ת.ד 613.

(2) כתובת : כפר עילבון ת.ד 805.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

תכנון מפורט למתחמים ט"ו - ט"ז שלפי תכנית המתאר המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור לתכנון מפורט למגורים, מבני ציבור, מסחר ושצ"פ.
2. הסדרת מערכת דרכים ותשתיות.
3. מתן הוראות והנחיות בינוי ועצוב ארכטקטוני בהתאם.

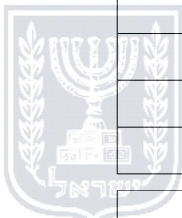


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	402 - 405, 415, 416
דרך מוצעת	406 - 410, 413
מבנים ומוסדות ציבור	202
מגורים ג'	112, 113, 120 - 124
מגורים ומסחר	602
מסחר	201
שביל	411, 412
שטח ציבורי פתוח	304 - 307
תחנת תדלוק	414



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	405
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	406 - 408, 413
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	123
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	602
גבול מגבלות בניה	מסחר	201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	307
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	414

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	416
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ג'	120

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מפורט	51,575.81	71.86
אזור מגורים מאושר	167	0.23
דרך מאושרת	16,540.55	23.05
שטח ציבורי פתוח	201	0.28
תחנת תדלוק	3,291.7	4.59
סה"כ	71,776.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,339.07	24.16
דרך מוצעת	8,028.81	11.19
מבנים ומוסדות ציבור	4,730.31	6.59
מגורים ג'	28,952.69	40.34
מגורים ומסחר	5,713.94	7.96
מסחר	1,375.32	1.92
שביל	130.73	0.18
שטח ציבורי פתוח	2,213.49	3.08
תחנת תדלוק	3,291.7	4.59
סה"כ	71,776.06	100

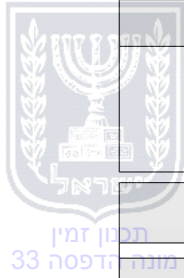


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת מבני מגורים ומבני עזר הדרושים להם. במגרשים הנשענים על דרך שרוחבה הינו 12 מ' ומעלה, יותרו השימושים הבאים בקומת הקרקע בלבד (למעט משרדים שיותרו גם בקומה א'): מסחר שכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה, גני ילדים, פעוטונים. בשטחי מגורים שמצויים בתחום מגבלות הבנייה מתחת התדלוק- לא יותרו שימושים לגני ילדים ופעוטונים.</p> <p>השימושים לנלווים למגורים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. יש לתכנן עבורם חניות בנוסף לחניות הדרושות ליחידות הדירור.</p> <p>ב. הכניסות למסחר יופרדו מהכניסות למגורים.</p> <p>במגרשים שנשענים על דרך שרוחבה קטן מ-12 מ' יותר שימוש נלווה למשרדים בלבד, בקומת הקרקע או בקומה א' של המבנה.</p> <p>2. לא תתאפשרנה התחברויות נוספות לדרך הטבעת מתוך מגרשי המגורים הגובלים בדרך הטבעת, למעט החיבורים המאושרים במסגרת תשריט ייעודי הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת מימוש כל הזכויות במלואן (כולל חשובים סטטיים) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות.</p> <p>שאר הוראות הבינוי יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות ולהנחיות המרחביות.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש למסחר קמעונאי וסיטונאי לרבות סופרמרקט, בנק, דואר, מרפאות ומשרדים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (כולל חניות במלואם) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים, למסחר שכונתי ולמשרדים בעלי מקצועות חופשיים. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד, אך משרדים יותרו גם בקומה א' של המבנה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת מימוש כל הזכויות במלואן (כולל חשובים סטטיים) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות.</p> <p>שאר הוראות הבינוי יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות ולהנחיות המרחביות.</p>

4.3	מגורים ומסחר
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מבני חינוך, תרבות וספורט, דת, רווחה, חירום וממשל.
4.4.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי והפיתוח תיערך בקני"מ 1:250 ותציג את מכלול השימושים המוצעים במבנה וכן סימון של שטחי גינון, חניה, מתקנים ומפלסי בנייה ופיתוח.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	יותר השימושים והפעולות הבאות: גינון, סלילת שבילים ורחבות ישיבה, מצללות, מתקני מנוחה, חניות, מתקני משחקים וספורט, מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתית לחשמל. בנייה בשטח זה תותר רק לטובת התכליות המצוינות לייעוד זה. תא שטח 306 ישמש לטובת הצבה של מתקני תשתית ודרך לרבות פילרים/ גמל מים/ אשפה וכד', ולא יילקח בחשבון לצורך עמידה בפרוגרמת תכנית המתאר למתחם זה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	"ככל ששטח התכנית יחולק בתכנית איחוד וחלוקה- יתוכנן שצ"פ בגודל מינימאלי של דונם אחד ובצורה רגולרית המאפשרת הקמת מבנים". הוראה זו לא תחול על השצ"פים שמסביב לדרכים.
4.6	תחנת תדלוק
4.6.1	שימושים
	שטח לתחנת תדלוק מסוג ב' כפוף להוראות תמ"א 18 למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים, מזנון, מסעדה, תקרון תקרים, חשמליה, שרותי רכב וכד'.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	א. ינתני ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידה. נספח הסדרי תנועה ובינוי המצורף לתשריט תכנית זו הינו מנחה בלבד, מלמבד הסדרי התנועה הנוגעים למערך הכניסות והיציאות מהמתחם ומספר מקומות החניה. ב. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקני מיזוג אויר וקולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ע"פ תכנית באישור מהנדס העיר. ג. לא תותר התקנת מזגני חלון, תנאי לבקשת היתר בניה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מיזוג אויר מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג. ד. גישה לנכים- בבקשה להיתר יציינו המבקשים את כל הסידורים שנעשן עבור נכים ומוגבלים כנדרש בחוק. וכן יחולו על שטח הייעוד הוראות תמ"א 18 על תיקוניה.
4.7	שביל

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.7.2	הוראות
א	סביבה ונוף תנאי לבצוע הדרך הינו לזוי אדריכל נוף לתכנון נופי כולל נטיעת עצים, ספסלים, מדרכות וכד.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, מתקני דרך, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, מתקני דרך, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתא שטח 413 תתוכנן דרך שירות שתכלול חניות, מדרכות, ומתקני תאורה. תותר גישה מרוכזת מתחום הדרך המוצעת לתא שטח 602 בהתאם לנספח התחבורה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	4	(3) 14	4	115	40	(2) 199	(1) 55		24	120	400	,113 ,112 124 - 120	מגורים	מגורים ג'	
5	4	4	1	2	9			60	220	(5) 100		20	100	1400	201	מסחר	מסחר	
5	4	4	1	5	16	4	23	50	124			24	100	2000	602	מגורים	מגורים ומסחר	
5	4	4	1	5	16			50	160	(5) 100		(6) 15	(6) 45	2000	602	מסחר	מגורים ומסחר	
4	3	3	1	4	(3) 14			45	(7) 180	(1) 36	מ"ר	24	120	5100	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	1	1	3			10		מ"ר	מ"ר	מ"ר	(9) 100	(8) 500	307 - 304	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
4	4	4		(11) 2	(11) 9				(12) 30			(11) 13	(11) 17	(10) 3200	414	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	124 - 120, 113, 112	מגורים	מגורים ג'
5	201	מסחר	מסחר
5	602	מגורים	מגורים ומסחר
5	602	מסחר	מגורים ומסחר
5	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	307 - 304	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	414	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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

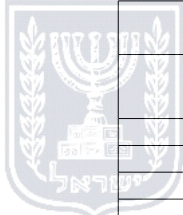
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ זכויות מותרות.
- גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה מפלס הכניסה הקובעת. הגובה אינו כולל מתקנים טכניים כגון אנטנות, פיר מעלית או מע' טכניות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לחניון תת קרקעי בלבד.
- כולל חניה תת קרקעית.
- ביעוד מגורים ג' תותר הקמת שימושים נלווים בהתאם לסעיף 4.1.1, ובהיקף בניה מירבי של 30% מתוך סה"כ זכויות הבניה המפורטות ליעוד זה..
- לא כולל מעקות ומסתורים.
- או אפס בקיר משותף ובהסכמת השכן.
- לחניה תת קרקעית.
- מתוך זכויות אלו יותרו עד 40% לשימוש למשרדים.
- כולל חניה תת קרקעית.
- ככל ששטח התכנית יחולק במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, גודל המגרש המינימלי בשצ"פ יהיה 1000 מ"ר..
- הערך מתיחס למ"ר, הערה: בכל תאי השטח יחדיו.
- או כפי שקיים.
- בכפוף להוראות תמ"א 18 תיקון 4.
- בכפוף להוראות תמ"א 18 תיקון 4 שטח המסעדה המירבי יהיה 300 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר בנייה ופיתוח או לעבודות הטעונות היתר הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד מבני ציבור הינו עריכת סקר תגובת אתר ע"י בעל מקצוע מוסמך, ובהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.

6.2**פיתוח סביבתי**

- א. בכל מגרש תובטח תכסית פנויה של 20% משטח המגרש ולכל עומק הקרקע, לצורכי החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים קולטי הנגר יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקודם ובשימוש שלהם כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3**עתיקות**

- כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

6.4**חניה**

- החניות יהיו בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.5**פיקוד העורף**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6**שרותי כבאות**

- תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.

6.7**חשמל**

- א. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית בכל השכונה במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.
- 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 תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים

6.7

חשמל

מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
 קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
 קו חשמל מתח עליון 1-110 60 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית בד בבד עם התחלת ביצועם של מעביר המים והמובל המתוכננים.

3. ביוב :

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

ב. לא ינתנו היתרי בנייה על פי תכנית זו אלא לאחר שיוגש על ידי המועצה המקומית, לוח זמנים



6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה																		
	<p>מחייב לבצוע מע' הביוב על פי תכנית הביוב המאושרת ושיהיה במקביל ללוח הזמנים לבצוע התכנית ובאופן שמע' הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור של המתחם למט"ש "דברת" אשר עומד בדרישות החוק וערוך לקבלת תוספת השפכים.</p> <p>אישור בכתב מרשות המים לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>4. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד "הרי נצרת". אישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>																		
6.9	הפקעות לצרכי ציבור																		
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין																		
6.10	פסולת בניין																		
	<p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי האשפה הוא לאתר טורעאן, או לאתר מוסדר כדין ששמו יצוין בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש לתקשר 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 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 רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת ייחוס :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">קבוצת ייחוס</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">----</td> <td style="width: 60%;">הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של</td> </tr> <tr> <td>100 מ"ר</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מבונה</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td style="text-align: center;">----</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מבנה ציבורי</td> <td style="text-align: center;">----</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מגורים ומסחר</td> <td style="text-align: center;">----</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> </table> <p>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/גונפשוים.</p> <p>7. הוראות נוספות למתקני אשפה :</p> <p>- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ-240 ליטר לכל מגרש, יותקן בגבול המגרש בגומחה מיוחדת למטרה זו.</p> <p>- מתקן המיועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ-6 מ"ק.</p> <p>- מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ-2 מ"ק.</p> <p>- המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק של עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.</p> <p>- בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ-6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.</p> <p>- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ-240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.</p>	קבוצת ייחוס	----	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של	100 מ"ר			מבונה			מגורים	----	לפחות 10 טון	מבנה ציבורי	----	לפחות 10 טון	מגורים ומסחר	----	לפחות 10 טון
קבוצת ייחוס	----	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של																	
100 מ"ר																			
מבונה																			
מגורים	----	לפחות 10 טון																	
מבנה ציבורי	----	לפחות 10 טון																	
מגורים ומסחר	----	לפחות 10 טון																	

6.10	פסולת בניין
פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7,19 ואישור תשריט חלוקה	
2	אישור תכניות עבודה לתשתיות על ידי הגורמים המוסמכים, מו"מ אכסאל והועדה המקומית (תכנית בינוי ותשתיות).	
3	היתר לפי החלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו.
4	טופס 4	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש וכביש טבעת ופיתוח, מבנה כביש מלא ואספלט בשכבה ראשונה. ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. בניית קירות בגבולות המגרש. התחברות לתשתיות. פיתוח מגרשי מבני ציבור ושטחי הציבור הפתוחים הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33