

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0351957

מתחם ג'-ד' 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

מתחמים ג-ד' הינסו מתחמים שנקבעו ע"י תכנית המתאר של אכסאל מס' ג/16578. לצורך פיתוח המתחמים נערכה תוכנית זו בכדי לתכנן את מערך הדרכים, הקצאת שטחי ציבור שתענה על קיבולת יחיד המוצעות. בסה"כ כ-500 יחידות דיור, וקביעת הוראות וזכויות בניה ליחיד המוצעות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם ג'-ד' אכסאל

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0351957

1.2 שטח התכנית 210.386 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

232000 קואורדינאטה X

731700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית אכסאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אכסאל - חלק מתחום הרשות: אכסאל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16851	מוסדר	חלק		43-44, 49, 60, 69, 71, 73, 75, 94, 108, 114
16902	מוסדר	חלק		25
16909	מוסדר	חלק		1-3, 5
16910	מוסדר	חלק		2, 6, 8

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

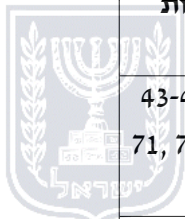
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
30/04/2013	4449	6584	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 16578 בתחומה בלבד.	החלפה	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			שחאדה נזמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחאדה נזמי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים ביוב הוראות	13: 32 05/10/2018	אברהים אבו תאיה	18/09/2016	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	הוראות ניקוז	14: 59 31/05/2018	מאיר רוזנטל	31/05/2018	29		מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב כללי	13: 35 05/10/2018	אברהים אבו תאיה	18/09/2016		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב תנוחה 1	13: 33 05/10/2018	אברהים אבו תאיה	18/09/2016	2	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב תנוחה 2	13: 34 05/10/2018	אברהים אבו תאיה	18/09/2018		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים כללי	13: 35 05/10/2018	אברהים אבו תאיה	18/09/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים תנוחה 1	13: 36 05/10/2018	אברהים אבו תאיה	18/09/2018	2	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים תנוחה 2	13: 36 05/10/2018	אברהים אבו תאיה	18/09/2018		1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	10: 51 09/10/2018	מאיר רוזנטל	05/04/2016		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	סקר סיסמי	13: 40 22/06/2019	חנא חוראני	10/08/2018	15	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	חתכי תנועה	13: 39 05/10/2018	סאמר זועבי	30/09/2016		1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	12: 43 09/08/2019	סאמר זועבי	30/09/2016		1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 39 22/05/2018	שחאדה נזמי	03/12/2015	1	1: 1250	מנחה	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		מועצה מקומית אכסאל	אכסאל	(1)		04-6550905	04-6550906	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.6.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחאדה נומי		נומי שחאדה	עין מאה'ל	עין מאהל		04-656920		nazmis@netvision.net.il
מהנדס	מהנדס	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	
	מודד	חוסין דראושה	1283		אכסאל	(2)		04-6563786	04-6563786	
מהנדס	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	(3)		04-6457174	04-6080552	
יועץ קרקע	מהנדס	חנא חוראני	112711		עילבון	(4)		04-6784333	1534-6784333	hh112711@gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יאסמין מחיול קובטי	35760		נצרת	(5)		04-6466401	04-6467119	
מהנדס	יועץ	מאיר רוזנטל	112711		גילון	(6)		04-9580621	04-6580225	

(1) כתובת: בית 5 א' נצרת.

(2) כתובת: ת.ד. 276.

(3) כתובת: ת.ד. 846 אכסאל.

(4) כתובת: ת.ד. 850.

(5) כתובת: ת.ד. 12790 נצרת.

(6) כתובת: ד.נ.משגב 20103.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 ג-ד' לשבונת מגורים, הכלולים בתכנית המתאר התקפה לאכסאל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת ייעודים למגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, ש.צ.פ. והתווית דרכים.

קביעת זכויות בניה

קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	113 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 200
שטח ציבורי פתוח	304 - 300
דרך מאושרת	401, 400
דרך מוצעת	515 - 500
שביל	602 - 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	515, 513, 512, 504
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ב'	112, 101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	304, 302, 300

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,920	7.09
מגורים ומבני ציבור	194,466	92.43
שטח ציבורי פתוח	1,000	0.48
<b>סה"כ</b>	<b>210,386</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,928.98	7.10
דרך מוצעת	41,654.04	19.80
מבנים ומוסדות ציבור	15,680.43	7.45
מגורים ב'	127,526.91	60.61
שביל	631.69	0.30
שטח ציבורי פתוח	9,968.82	4.74
<b>סה"כ</b>	<b>210,390.87</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>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 תדלוק (על פי הוראות תמא 18/4 על תיקוניה) לא יותרו שימושים לגני ילדים ופעוטונים. השימושים הנלווים למגורים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. יש לתכנן עבורם חניות בנוסף לחניות הדרושות ליחידות הדיור.</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>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. לא תתאפשרנה התחברויות נוספות לדרך הטבעת מתוך מגרשי המגורים הגובלים בדרך הטבעת, למעט החיבורים המאושרים במסגרת תשריט ייעודי הקרקע.</p> <p>2. לא תותר גישה לדרך הטבעת של היישוב, הגישה מהכביש לשטחי המגורים תותר רק באמצעות מערך הדרכים המאושר והמוצק בתוכנית</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בניני ציבור, מגרשי משחקים וספורט, חניוני רכב, ושאר השימושים האפשריים על פי הגדרת המושגים: בנין ציבורי, מוסד ציבורי מוסדות דת, גני ילדים, מעון יום, טיפת חלב, וכו' בתא שטח 201 תישמר רצועה ללא בניוי כלשהוא לשימוש רשות הניקוז לצורך תחזוקת הנחל.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמשה לגינון, מעבר תשתיות, מתקני חשמל ותקשורת, מגרש משחקים, חדר טראפּו. בתאי שטח 300, 302 תישמר רצועה ללא בניוי כלשהוא לשימוש רשות הניקוז לצורך תחזוקת הנחל.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בקני"מ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, חניונים עם מקומות חנייה, פתרונות ניקוז, גובה של קירות, פריסת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. ב. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 3.0-5.0, לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ' במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה, עם ערוגה מגוננת ברוחב 1 מ' לפחות. ג. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן</p>

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. ד. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. ה. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השצ"פ כך שלא יפגעו במטרתו העיקרית של השצ"פ לפעילות פנאי של המשתמשים בגן. עבודות העפר שייעשו על מנת למקם את המתקנים הנ"ל יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר. ו. מגרשי השטחים הציבוריים יפותחו כמעברים ציבוריים, טיילות וגנים שכונתיים וציבוריים הכוללים מגרשי משחקים, שבילים, מסלולי אופניים ויכללו ריהוט רחוב ותאורה, ע"פ עקרונות הנספח הנופי. כמו כן, ישמשו השצ"פים להעברת תשתיות תת-קרקעיות. 3.4.2 בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס המועצה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב) הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה. טיילות, וצירי מעבר יבוצעו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף המתכנן ויכללו רחבות מרוצפות, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינות ותאורה. הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס המועצה. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שירות וחירום במידת האפשר. באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ- 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורך מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחבות מרוצפות כמפורט. תבוצע תאורה לאורך השבילים ובאזור הישיבה, ע"פ תכנון מהנדס חשמל ותאורה. תכנון נטיעות יתחשב בצמחייה הקיימת באזור, ויעשה ע"י אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגנניים המקצועיים.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.4.1</p>
<p>תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.4.2</p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.5.1</p>
<p>תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.5.2</p>
<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.6.1</p>
<p>ישמש למעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.6.2</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי														
5	3	3	3	4	14	4	50			24	120	400	113 - 100	מגורים ב'
5	4	4	4	4	15		50			20	100	600	203 - 200	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4		30			20 מ"ר	100 מ"ר	400	304 - 300	שטח ציבורי פתוח

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:

בסמכות הועדה המקומית לאשר ניווד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

מתוך סה"כ זכויות הבניה המבוקשות באזור מגורים ב', יותרו 20% לשימושים נלווים בהתאם למפורט בסעיף 4.2.1.

באזור מגורים ב' יותר קו בנין 0 צידי או אחורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:200, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים? לאשור ועדה המקומית.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>ככל שהמקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתר בניה, בתחום התכנית מותנים באישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה כחוק.</p> <p>איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה.</p> <p>ניתן יהיה לבצע את האיחוד והחלוקה במתחם אחד או במספר מתחמים בהתאם לשיקול הדעת התכנוני. האיחוד והחלוקה תערך בתכנית אחת או במס' תכניות כאמור ובלבד שכל מתחם יכלול את כל המרכיבים התכנוניים הנדרשים לו לרבות תשתיות ציבוריות, ושטחים ציבוריים וישמר שוויון בהיקף ההקצאה לצרכי ציבור בין המתחמים לאיחוד וחלוקה.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



חשמל	6.5
<p>המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>כל קווי החשמל בשכונה המוצעת יתוכננו כקווים תת קרקעיים במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p>	

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור של המתחם למט"ש "דברת" אשר עומד בדרישות החוק וערוך לקבלת תוספת השפכים. - אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>- תנאי לפיתוח השטח, התחלת ביצוע המאסף המזרחי עפ"י התוואי המאושר בתכנית האב.</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>- בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה.</p> <p>- תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>- תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הינו התאמת גודל תעלת הניקוז הקיימת לבינוי המוצע בתכנית.</p> <p>- כל יציאת נגר מתחום התכנית תהיה לערוץ ניקוז מוסדר.</p> <p>- בין מתחמים ב'ג'ד' יתוכנן ויבוצע מובל ניקוז סגור</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>כל יציאת נגר מתחום התכנית תהיה לערוץ ניקוז מוסדר.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') מונח הדפסה 15 תכנון זמין</p> <p>ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>יש לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום כתוצאה משימוש קרקע או פעילות העלולים לזהם מי הנגר</p> <p>או מי התהום. בנוסף, על מנת להקטין כמות הנגר מתחום התכנית מוצע בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקצאת שטחים פתוחים באזורים הנמוכים יחסית. מוצע שהשטחים הפתוחים יהיו מגוננים עם כיסוי צמחי.</li> <li>2. מוצע לשקול הקצאת אזורים מגוננים או מרווחי גינון לאורך דרכי הגישה המתוכננים בתחום התכנית.</li> <li>3. האזורים הללו יהיו נמוכים ממפלס הכביש וישמשו כדרכי מים לויסות ועצירת מזהמים.</li> <li>4. מוצע לשקול שטחי חניה ירוקים, שטחי חניה עם אבן משתלבת, מצעים חדירים עשויים חצץ, טוף... .</li> <li>4. הקצאת לפחות 20% משטח המגרשים המיועדים למגורים כשטח חדיר ומגונן. השטח הפתוח יהיה חדיר</li> </ol> <p>ומונמד מסביבתו בכ- 0.2 מ'. השטח הפתוח המונמד ישמש להחדרת הנגר ו/או השחייתו. במורד</p>	





ניהול מי נגר	6.7
<p>השטח החדיר יותקן מגלש ברוחב 1.0 מ' ובעומק 0.10 מ' המנקז את עודף הנגר מהשטח החדיר והמגונן אל מחוץ המגרש ולמערכת הניקוז המתוכננת בדרכים המוצעות.</p> <p>5. השצ"פ המוצע באגן 3.1 ייועד כאתר לשימור נגר (שטח חדיר ומגונן), השטח החדיר והמגונן יהיה מונמך ביחס לשטח הגובל שמסביב ב- 30 ס"מ.</p> <p>6. הכוונת מרזבי המבנים לשטחים ירוקים ולשטחים חדירים בהיקף המבנים ולא למגרשי חניה או דרכי גישה.</p> <p>7. מיקום השטחים החדירים יקבע בתכנון מפורט באזורים הנמוכים ובהתאם לתוכניות הבינוי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר תנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

פסולת בניין	6.10
<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 פיני האשפה הוא לאתר "כפר כנא" או לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במידה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס:</p> <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</p> <p>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</p> <p>7. בשלב הבקשה להיתר בניה יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש פירוט של מיקום מתקנים בייתיים ושכונתיים לאיסוף והפרדת פסולת, לרבות סוגי מתקנים, נפחים ומיקומים.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></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><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. מתן היתרי בנייה מכח התכנית מותנה בפריצת התוואי של דרך הטבעת. אכלוס המבנים מותנה בסלילה בפועל של דרך הטבעת. 2. לא יינתן היתר בנייה מכוח התוכנית אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת האמור. 3. לא תותר גישה ישירה לדרך הטבעת של היישוב וכי הגישה לשטחי המגורים תותר רק באמצעות מערך הדרכים המאושר והמוצע בתוכנית.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 תשתיות</b></p> <p>א. תכנון תשתיות המים והביוב יעשה בתיאום עם תאגיד המים והביוב. ב. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתיות ולתחזקה. ג. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ד. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ה. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל</p>	<p><b>6.15</b></p>





<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ו. אישור אגף המים בעירייה/ תאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ח. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:</p> <p>השלמת שדרוג מערכת ההולכה האזורית ' בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמנהלה לפיתוח תשתיות ביוב.</p> <p>עבודות השדרוג יכללו החלפת צינור הולכה לכל אורכו והשלמת עבודות שדרוג של תחנת שאיבה לביוב ע"י אמצעים למניעת גלישות בזמן ניקוי התחנה ובזמן תקלות.</p> <p>ט. לא ינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>- השלמת עבודות שדרוג של מערכת ההולכה מהשכונה המתוכננת ועד למט"ש המאושר לטיפול בשפכי השכונה בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר לתכנית זו.</p> <p>- אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות".</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. במידה והשטח המופקע הינו מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית.	
2	ביצוע הפקעות עפ"י סעיפים 5,7 ו-19	
3	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים מו"מ אכסאל והוועדה המקומית (תכנית בינוי ותשתיות)	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים עפ"י תוכניות שאושרו
4	היתר לפי החלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו.
5	טופס 4	- פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש וכביש הטבעת ופיתוח מבנה כביש מלא ואספלט בשכבה ראשונה. - ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. - בניה קירות בגבולות המגרש - התחברות לתשתיות.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

