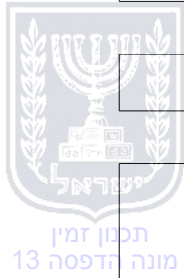


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0725499

הוספת שטחי שירות לצורכי חניה - איכסאל



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/07/2020

להפקיד את התכנית

18/11/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בחלק המערבי לכפר איכסאל, גוש 16904 חלקה 45, מטרת התכנית הוספת קומת חניה, הגדלת תכסית קרקע מ- 42% ל- 60%, שינוי בקווי בניין בחזית הקדמית לפי הבניה הקיימת וקו בניין אפס לק' חניה בשני צדדים, הגדלת מספר קומות מ- 4 עד 5 קומות והגדלת גובה מבנה בתוספת של 4 מ' לטובת החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת שטחי שירות לצורכי חניה - איכסאל
------------	-------------------------------	------------------	---------------------------------------

מספר התכנית	257-0725499
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.500 דונם
------------	-------------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	---------------------	-------------------	--------------

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 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

קואורדינאטה X

230075

קואורדינאטה Y

732060

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המערבי לכפר איכסאל

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16904	מוסדר	חלק		45

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7468	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר ג/ 7468 בתחומה בלבד.	4439	4649	01/09/1996
ג/ 16578	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר ג/ 16578 בתחומה בלבד.	6584	4449	30/04/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד עואד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד עואד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/07/2020	אחמד עואד	17: 46 29/07/2020	מצב מאושר	לא

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	פרטי	אמיר אסעד			אכסאל	שכונה מערבית	1	052-2978296		mohamed_macci@hotmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמיר אסעד			אכסאל	שכונה מערבית	1	052-2978296		mohamed_macci@hotmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד עואד	46573		נצרת	איכסאל	407	04-8412224	04-8412224	awad_arch@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תחום בשפעה	רדיוס מגן ב - קידוח מי שתיה

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**

הוספת שטח שירות לצורכי חניה ושינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת חניה בקומת קרקע.

שינוי בקווי בניין.

הגדלת מספר קומות.

הגדלת גובה מבנה.

הגדלת תכסית קרקע קרקע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	100	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ג'	100	תחום השפעה
מגורים ג'	100	
מגורים ג'	100	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	500.41	100
סה"כ	500.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	קומת קרקע תשמש לחניה לרכב פרטי לטובת הדיירים. שאר הקומות יישמשו בתי מגורים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
קדמי תכנית מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	19	4	(1) 42	228	60		24	144	500	100	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 60 אחוז בקומת החניה.

(2) לפי קו אדום מקווקוו בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות
	הוראות רדיוס מגן: א. כל קווי בניין החדשים שיונחו ברדיוס המגן של הקידוח לאחר אישור תכנית זו יהיו קווים מוגנים קווים רציפים בדרג גבוה, שוחות מיוחדות יצוקות במפעל. ב. תבוצע בדיקת אטימות של קווי ביוב ברדיוס מגן של הקידוח באמצעות צילום טלויזיוני פעם אחת בחמש שנים לפחות. ממצאי הבדיקה ודו"ח שיתבסס על ניתוח הממצאים הנ"ל ע"י משרד תכנון המתמחה בתחום מערכות ביוב יועברו לידעת משרד הבריאות וחברת "מקורות". כל הליקויים שיתגלו בצילום הטלויזיוני יתוקנו מיידים בשיטה שתאושר ע"י משרד הבריאות. ג. קווי ביוב לא מוגנים ו/או מאינם עומדים בדרישות משרד הבריאות יוחלפו עפ"י תכנית מאושרת ובתאום עם משרד הבריאות תוך 5 שנים ממועד אישור תכנית זו. ד. לא תאושר כל בניה חדשה באיזור, כולל הרחבת בניינים ומתקנים קיימים, אלא לאחר קבלת אישור משרד הבריאות, וזאת לאחר שיוצג בפני המשרד ממצאי בדיקה של מערכת ביוב קיימת ברדיוס מגן של קידוח מי שתייה ותכנית ביוב כוללת לאיזור מגורים מיוחד יחד עם לוח זמנים מחייב לביצוע. התכנית הנ"ל תכלול אמצעי מיגון מיוחדים להגנה על קידוח מי שתייה לשביעות רצון של משרד הבריאות.
6.2	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), או לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או



חשמל	6.4
המועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 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: מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'-- ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אורירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ' -- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו---20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו---35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'-- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'-- ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם החברת חשמל י. ארון רשת 1 מ'-- יא. שנאי על עמוד 3 מ'-- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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. בתכנית המתאר 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית 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.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
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. התכנית מצויה בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתיה "אכסאל 2", המבנה יחובר למערכת הולכת שפכים ציבורים פעילה בלבד. למען הסר ספק, אין להקים פתרון שפכים מקומי כגון בור אגירה ו/או בור סופג. מערכת השפכים הציבורית תוביל את השפכים אל מחוץ לתחום רדיוס המגן ובכיוון הפוך מהכיוון בו נמצא הקידוח. קווי הביוב בתחום מגרש יהיו מפוליאטילן ויחוברו בריתוך. שוחות הביוב בתחום המגרש יהיו מונוליתיות ואטומות. טרם אכלוס המבנה יש לבצע בדיקת אטימות למערכת, עד להתחברות לשוחה הציבורית. הבדיקה תיעשה בתיאום עם תאגיד המים והביוב למערכת הולכת השפכים. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.6	תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
6.7	ניהול מי נגר
יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. 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.	
6.8	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	

6.9 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .	

6.10 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--



מיידי

