

### מחוז הצפון

**מרחב תכנון מקומי - מבוא עמקים  
תחום שיפוט מוניציפאלי איכסאל**

**שם התוכנית: איכסאל שכונת דנאנה**

תוכנית מס' : ג/ 13239  
**שינוי לתוכנית מספר ג/ 7468 המאושרת**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תוכנית מס' 13239  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20.12.04 לאשר את התוכנית.  
 סמנ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13239  
 5324  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 29/3/05  
 מיום

**פרק 1 – זיהוי וסווג התוכנית****1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13239 – שכונת דנאנה המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/ 7468

**1.2 מקום התוכנית:**

דרום מערב באיכסאל

נ.צ. מרכזי: מזרח 230300 צפון 721300

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקת
16905		9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 24

**1.3 שטח התוכנית : 45.566 ד'****1.4 בעל ענין:****בעל הקרקע :**

עלי ואוסאמה עונאללה, יורשי עפו עונללה ואחרים.  
רח' ראשי נצרת מס' 807/7 מיקוד 16000 טל' 6575520-04

**יזם התוכנית : עלי ואוסאמה עונאללה, יורשי עפו עונאללה .**

רח' ראשי נצרת מס' 807/7 מיקוד 16000 טל' 657552-04

**עורך התוכנית : משרד ענאן עבד אלראזק**

מהנדסת אזרחית מיסא עומרי מ"ר 88975 נצרת ת.ד. 2550 טלפון 6462029-04 פקס 6570968-04

**1.5 יחס לתוכניות אחרות :** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/ 7468 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות

תוכנית זו לחוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה .

**1.6 מסמכי התוכנית :**

1. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב .
2. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב
3. נספח תחבורה בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב

**1. תאריך הכנת התוכנית :**

תאריך	הכנה
אפריל 2002	עידכון
אוקטובר 2002	עידכון
2003-1	עידכון
2003-5	עידכון
3/08/2003	עידכון
12/09/2003	עידכון
27/04/2004	עידכון
5/07/2004	עידכון
19/01/2005	עידכון

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכון והבנייה.

**1.9 סימני התשריט :**

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול תוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול עבה מקווק
שטח ציבורי פתוח	השטח הצבוע ירוק בתוכנית
שטח מגורים א	השטח הצבוע כתום בתשריט
מסחרי מגורים מעורב	השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע אפור כתום לסרוגין
שטח בינייני ציבור	השטח הצבוע חום עם מסגרת בצבע חום כהה
דרך קיימת	השטח הצבוע בצבע חום בהיר בתוכנית
דרך מוצעת	השטח הצבוע בצבע אדום בתוכנית
דרך משולבת	השטח הצבוע אדום ירוק לחלופין
דרך הולכי רגל	השטח הצבוע ירוק וירוק כהה לסירוגין
שטח חקלאי	השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של עיגול סימון דרך
מרווח בנייה קדמי	ברבעים הצדדיים של עיגול סימון דרך
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול סימון דרך
גבול גוש רשום	קו משונן בצבע אדום
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוך עיגול
גבול ומספר מגרש מוצע	קו רצוף דק שחור ומספר שחור

**1.10) טבלת השטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב - ד'	אחוזים	שטח ב - ד'	
----	----	88.51	40.333	אדמה חקלאית
47.43	21.610	----	----	איזור מגורים א
4.48	2.040	----	----	מגורים ומסחרי מעורב
4.435	2.021	----	----	ש.צ.פ.
----	----	0.66	0.299	ש.ב.צ.
10.83	4.934	10.83	4.934	דרך קיימת
31.44	14.330	----	----	דרך מוצעת
1.21	0.551	----	----	דרך משולבת
0.175	0.080	----	----	דרך הולכי רגל
<b>100</b>	<b>45.566</b>	<b>100</b>	<b>45.566</b>	<b>סה"כ</b>

**פרק 2 מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית****2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 תכנון שכונת מגורים דרומית באיכסאל בשטח של 45.566 ד' {163 יח"ד}

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח שיעודו מגורים ומגורים ומסחר מעורב וש.צ.פ.

2.2.2 התווית דרכים בתיאום עם המערכת הקיימת

2.2.3 קביעת הוראות וזכויות בנייה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע למסחר במ"ר	סה"כ שטח שרות מוצע למסחר במ"ר	מסי יח"ד
שטח מגורים א	-----	-----	151
שטח מגורים ומסחר מעורב	816	204	12

**פרק 3 הוראות התוכנית****3.1 רשימת התכליות והשימושים**

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, וברשימת השימושים המתירים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 שטח מגורים מסחרי מעורב :**

השטח הצבוע פסים אלכסוניים כתום אפור לסירוגין בתשריט ישמש שטח למגורים שטח זה יכלול את השימושים הבאים:

i. בתי מגורים

ii. מסחר בקומת הקרקע – מסחר שכונתי חנויות מזון וקיוסקים מספרות משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים

**3.1.2 שטח מגורים א**

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש שטח למגורים שטח זה יכלול את השימושים הבאים:

i. בתי מגורים

ii. גני ילדים, פעוטונים, בקומת קרקע בתנאי שנשען על דרך ברוב של 12 מ'

iii. מספרות משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים בתנאי כניסה נפרדת ובתנאי שלא מהווה מטריד סביבתי או תחבורתי ובתנאי שרוחב הדרך שעליו נשען המגרש הוא 12 מ' ויותר.

**3.1.3 שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע ירוק בתשריט ישמש כשטח ציבורי פתוח בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני תשתית.

**3.1.4 שטח לדרכים:**

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**3.1.5 דרך להולכי רגל:**

תשמש למעבר הולכי רגל ותשתיות, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם שימושים	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין			אחוז בנייה - שטח בנייה מקסימלי				מס' יחיד לד' מבנים למגרש	מס' יחיד לד' קומות	מס' קומות	
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטח שירות	לכיסוי קרקע				סה"כ
מגורים ומסחר מעורב	500	לפי תשריט 3 או 3	3	3	150%	120%	30%	50%	150%	3 קומות מעל לקומת מסד	6	1
איזור מגורים א	400	לפי תשריט 3 או 3	3	3	126%	108%	18%	42%	126%	3 קומות מעל לקומת מסד	7	1
ש.צ.פ.	400	3	3	3	15מ"ר	15מ"ר			15מ"ר	קומה אחת	3	1

\* שטח מגרש 59 הוא 191 מ"ר וישמש אך ורק כזכות מעבר למגרשים 9,10 ו 111 בלבד

**3.3 הוראות נוספות:**

**3.4.1 מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, חיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות

ובאישור מהנדס הועדה המקומית

**3.4.2 ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית

ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3.4.3 ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם

לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**3.4.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עלילים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר אל קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .
- |  |         |
|--|---------|
| - ברשת מתך נמוך עם תילים חשופים                  | 2.0 מ'  |
| - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ'  |
| - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | 5.0 מ'  |
| - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר ) | 11.0 מ' |
| - בקו מתח על 400 ק"ו (שם 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 חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל 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 והסכמה מחברת החשמל .

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל .

**5. אשפה:**

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.

**3.4 הוראות כלליות:****3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי לחוצאת היתרים יהיה פיתוח 100% מהתשתיות .

תנאי לביצוע תשתיות אישור תוכנית לתשתיות ע"י הועדה המקומית.

**3.4.2 חלוקה:**

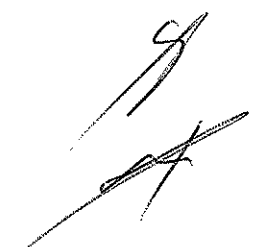


א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מנחה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט .

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות .

ג. תנאי לחוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

- 3.4.3 **הפקעות** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
- 3.4.4 **היטל השבחה** : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
- 3.4.5 **הוראות הג"א** : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .
- 3.4.6 **כיבוי אש** : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
- 3.4.7 **סידורים לנכים** : קבלת היתרי בניה , לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .
- 3.4.8 **חניה** : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- 3.4.9 **תקופת התוכנית** : תוקף התוכנית יפוג בתום 5 שנים מיום אישור התוכנית אלא אם יבוצעו עבודות הפיתוח והתשתיות הנדרשות .

חתימות :-

<p>בעל הקרקע</p> <p>מיכאל אלוש</p> <p>לאפקונאל</p> 	<p>עורך התוכנית</p> <p>מיכאל עוזרי</p> <p>מהנדסת אזרחית</p> <p>מס' רישוי 88473</p> 	<p>יוזם התוכנית</p> <p>מיכאל אלוש</p> <p>לאפקונאל</p> 	<p>תאריך</p> <p>11/21/01</p>
--	--	---	------------------------------