

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 13390  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14/08/07. לאחר את התכנית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים,  
 תחום שיפוט מוניציפלי : מר"מ. אכסאל,  
 שם ישוב : כפר אכסאל.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג/ 13390 .

- תכנון שכונת מגורים בכניסה לישוב, ומרכז עסקים.
- שינוי ת.ב.ע ג/ 7468, ג/ 11498 ורצף לתכנית ת.ב.ע מס' ג/ 6384, ג/ 8665 .

1.2 מקום התוכנית : - השטח הנו מערבית ישוב איכסאל .

נ.צ. מרכזי		מזרח : 231600	צפון : 179800
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות	
16900		6	
16905	4, 3	22, 21, 20, 19, 5	
16917		4, 3, 2	

1.3 שטח התכנית : 271,782 דונם .

- מס' יח"ד : כ - 228 יח"ד לאזור המתוכנן.
- כ - 300 יח"ד לאזור תכנון מפורט בעתיד.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

- ער"ד כאמל דאהר ואחיו ת.ז. 2054600 . ת"ד. 306 נצרת 16000 .  
 טל : 04/6555969 , פקס מס' : 04/6570894 .
- סאמי דראושה , ת.ז. 059502591 , ת"ד. 249 . איכסאל 16920 .  
 טלפקס מס' : 04/6560540 .
- ראתב דראושה , ת.ז. 057042806 , ת"ד 249 . איכסאל 16920 .  
 טלפקס מס' : 04/6560540 .
- מ.מ.י . קריית הממשלה נצרת עילית 17105 , ת.ד. 580 .  
 טל : 04/6558211 , פקס : 04/6560521
- ואחרים .

יוזם התוכנית :

- ער"ד כאמל דאהר, ת.ז. 2054600 . ת"ד. 306 נצרת 16000 .  
 טל : 04/6555969 , פקס מס' : 04/6570894 .
- סאמי דראושה , ת.ז. 059502591 , ת"ד. 249 . איכסאל 16920 .  
 טלפקס מס' : 04/6560540 .
- ראתב דראושה , ת.ז. 057042806 , ת"ד 249 . איכסאל 16920 .  
 טלפקס מס' : 04/6560540 .
- מר"מ. אכסאל, 16920 ת.ד. 6, טל: 04/6554196, פקס: 04/6550906 .

מגיש / עורך התכנית . אדריכל אברהם דויירי .

רשיון מס' 38095 .

ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .

טל: 06-6576387 , פקס: 6461896 .

\*\* E MAIL : DWEIRY@ZAHAV.NET.IL \*\*

1.5 יחס לתכניות אחרות :  
 התוכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג' / 7468 , ג' / 11498 .  
 ומהווה רצף לתוכניות ג' / 6384 , ג' / 8665 .  
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

- 1.6 מסמכי התכנית :
- א. תקנון בן 13- עמודים – מסמך מחייב .
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב .
  - ג. נספח נוף – מסמך מחייב .
  - ד. נספח ניקוז – מסמך מנחה .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
24.06.2002	עדכון – 1.
24.01.2003	עדכון – 2.
4.03.2003	עדכון – 3.
15.04.2003	עדכון – 4.
17.03.2006	עדכון – 5.
15.05.2006	עדכון – 6.
07.07.2006	עדכון – 7.
01.11.2006	עדכון – 8.
28.06.2007	

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>גבול התכנית .</li> <li>גבול תכנית מאושרת .</li> <li>מספר דרך .</li> <li>רוחב דרך .</li> <li>מרווחים קדמיים מינימליים .</li> <li>גבול ומספר חלקה רשומה .</li> <li>גבול ומספר מגרש קיים .</li> <li>גבול ומספר מגרש מוצע .</li> <li>גבול גוש .</li> <li>גבול תחום שיפוט .</li> <li>מבנה להריסה .</li> <li>אזור מגורים מאושר .</li> <li>אזור מגורים א' .</li> <li>אזור מגורים צפיפות נמוכה .</li> <li>אזור מגורים משולב עם מסחר .</li> <li>אזור לתכנון מפורט .</li> <li>אזור מסחר ועסקים .</li> <li>אזור מבנה ציבור .</li> <li>אזור מלאכה ותעשייה .</li> <li>שטח לנופש וספורט .</li> <li>אזור חקלאי .</li> <li>שטח ציבורי פתוח .</li> <li>דרך קיימת / או מאושרת .</li> <li>דרך מוצעת / הרחבת דרך .</li> <li>דרך משולבת .</li> <li>אזור תחנת תדלוק ושירותי דרך .</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>קו כחול עבה .</li> <li>קו כחול מרוסק .</li> <li>מספרים בעיגול מסומן על דרך : (רוזיטה) .</li> <li>א . מספרים ברבע העליון של העיגול .</li> <li>ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .</li> <li>ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול .</li> <li>קו ומספר בתוך עיגול בירוק .</li> <li>קו ומספר בתוך אליפסה בשחור .</li> <li>קו מרוסק בשחור .</li> <li>קו ועליו משולשים בשחור .</li> <li>קו ונקודה באדום .</li> <li>שטח צבוע צהוב .</li> <li>שטח צבוע בכתום כהה .</li> <li>שטח צבוע בכתום .</li> <li>שטח צבוע כתום עם פס אלכסוני בירוק .</li> <li>שטח צבוע כתום עם פסים אלכסוניים באפור .</li> <li>שטח צבוע כתום עם פס אלכסוני בצהוב .</li> <li>שטח צבוע באפור מותחם באפור כהה .</li> <li>שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה .</li> <li>שטח צבוע סגול .</li> <li>שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בחום .</li> <li>שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים .</li> <li>שטח צבוע ירוק .</li> <li>שטח צבוע חום .</li> <li>שטח צבוע אדום .</li> <li>שטח צבוע באדום וירוק לסירוגין .</li> <li>שטח צבוע אפור מותחם באדום .</li> </ul> |
|---|--|

1.10. טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב	קיים	מצב
במ"ר	%	במ"ר	%	מוצע
אזור מגורים א'.	7.7	20,945	-----	-----
אזור מגורים צפיפות נמוכה.	16.4	44,620	-----	-----
אזור מגורים משולב עם מסחר.	0.7	1,911	-----	-----
אזור לתכנון מפורט.	44.4	120,663	-----	-----
אזור מסחר ועסקים.	3.7	9,992	-----	-----
אזור מבנה ציבור.	4.2	11,325	-----	-----
אזור חקלאי.	-----	-----	95.3	258,966
שצ"פ.	2.6	7,097	-----	-----
דרך קיימת או מאושרת.	3.4	9,359	3.5	9,476
דרך מוצעת או הרחבת דרך.	13.2	35,729	-----	-----
דרך משולבת.	2.5	6,801	-----	-----
תחנת תדלוק ושירותי דרך.	1.2	3,340	1.2	3,340
סה"כ.	100%	271,782	100%	271,782

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- הקמת שכונת מגורים הכוללת אזור מסחר ועסקים , בכניסה לאיכסאל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים , אזור מגורים א', אזור מגורים צפיפות נמוכה, אזור מגורים משולב עם מסחר , אזור מרכז עסקים ומסחר, מבנה ציבור , שצ"פ, התווית דרכים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : - צפיפות , מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר למסחר ומבנה ציבור	יעוד הקרקע
84		אזור מגורים א'.
134		אזור מגורים צפיפות נמוכה.
10		אזור מגורים משולב עם מסחר.
	11,325.0	מבנה ציבור.
	11,990.0	אזור מסחר עסקים.
		שצ"פ.
228		סה"כ.

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2 דרך / דרך משולבת :

תשמש למעבר כלי רכב, ומעבר להלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיגון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.3 אזור מגורים א : להלן השימושים.

- בתי מגורים.

- בנוסף תותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר שכונתי בקומת קרקע ובתנאי כניסה נפרדת ולא מהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.

3.1.4 אזור מגורים צפיפות נמוכה :

באזור זה יותר הקמת מבנה מגורים וקוטג'ים.

3.1.5 אזור מגורים משולב עם מסחר :

ישמש למגורים ומסחר, שלא מהווה מטרד לאזור המגורים.

3.1.6 אזור לתכנון מפורט :

בשטח זה תוגש תכנית מפורטת לתכנון שכונת מגורים בצפיפות ממוצעת של 3.5 יח"ד לדונם. במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחי ציבור כנדרש בחישוב פרוגרומטי, וכמוכן יתוכננו דרכים ושטחי מסחר כנדרש, קיבולת יח"ד בשטח זה יהיה עד 300 יח"ד. התוכנית המפורטת תהיה בסמכות הועדה המחוזית, כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת אין להוציא התרי בניה בשטח זה. בתכנון המפורט יש להתחשב בתחנת תדלוק ולשמור מרחקים של השימושים השונים מתחנת התדלוק כנדרש בתמ"א 18.

3.1.7. אזור מסחר ועסקים להל"ן שימושי בניה :

באזור זה יותר לסחור בסוגי מסחר שונים למעט מסחר בחומרים מסוכנים או המהווים מטרד כלשהו, משרדים ומקצועות חופשיים, בנקים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קלנוע ומכוני ספורט.

המבנה יבנה במרוכז כמבנן אחד.

תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית בינוי משולבת עם תכנון נוף וחניה בגבול עם אזור תעשייה קיים שיוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך יאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.8. אזור מבנה ציבורי:

מיועד להקמת בנייני ציבור ביוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון : מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור, תחנת מכבי אש.

השטח הפתוח סביב המבנה יעוצב כחלק מהעיצוב הכולל, יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית בינוי ואישורה ע"י הועדה המקומית.

3.1.9. שטח ציבורי פתוח : (שצ"פ).

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית, מקלטים ציבוריים.

תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית פיתוח משולבת עם תכנון נוף שיוכן ע"י אדריכל נוף.

3.1.10. אזור תחנת תדלוק : עפ"י תוכנית מס' ג/ 8665 מאושרת.

3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה .  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

מס' יחיד לדוני	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי					מרווח בניה במטרים קווי בנין			גודל מגרש מינימ' במ"ר	שם האזור שמוש עיקרי		
	מס. קומ'	במט'	סה"כ	לכיסו קרקע תכסית	שטחי שרות	שטחי עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אח'י			צדדי	
4	2 קומ'	7.0	90	45	20	70	---	90	3.0 או לפי תשרי'	3.0	3.0	3.0	500	מגורי' א'
3	2 קומ'	7.0	80	40	20	60	----	80	3.0 או לפי תשרי'	3.0	3.0	3.0	500	אזור מגורי' צפיפ' נמוכה
5	2 קומ'	8.0	100	50	20	80	----	100	3.0 או לפי תשרי'	3.0	3.0	3.0	500	אזור מגורי' משולב עם מסחר
----	4 קומ' + חניה תת קרק'	18.0	160	30	60	100	40 חניה תת קרקע'	120	5.0 או לפי תשרי'	5.0	3.0	3.0	1000	אזור מסחר ועסקים ****
----	2 קומ' + מרתף וחני' תת קרק'	8.0	180	60	80	100	60 מרתף + חניה תת קרקע'	120	5.0 או לפי תשרי'	5.0	5.0	5.0	6000	אזור מבנה ציבורי
לפי תוכנית מס' ג/ 8665 מאושרת.												אזור תחנת תדל'י		
----	1	4.0	30.0 מ"ר	30.0 מ"ר	----	30.0 מ"ר	----	30.0 מ"ר	3.0 או לפי תשרי'	3.0	3.0	3.0	500 **	שצ'פ

\*- גובה הבניה היינו מעל מפלס הכניסה ( 0.0 ).

\*\*- הרשות המקומית תתיר בנית מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל , תשתית תת-קרקעית ומקלטים ציבוריים.

\*\*\*- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מהגובה הרשום לצורך התקנת ארובות תרנים, מתקנים טכניים, אלמנטים אנכיים לצורך תאורה או שילוט.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי בניה לא יעלה על סה"כ המותר הנ"ל.

באזור מגורים משולב עם מסחר, תותר בנית אזור מסחר שכונתי ללא מגורים בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלה על המותר בטבלה הנ"ל.

גישה לחניה ע"י רמפה / גשר תהיה בקו בנין 0.00 ללא נסיגה מגבול הדרך.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### א.- הוראות והנחיות נוספות :

##### א/1. הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

- לתכנן חזיתות מבנים נאות כולל חומר בניה קשיחה לרבות החזיתות הפונים לדרכים.
- יש לתכנן ולעצב כניסות ראשיות ומשניות למבנים .
- תכנון פתחים , דלתות, חלונות וסיומת גגות.
- פיתוח נוף סביב המבנה, שבילים , צמחיה, תאורת גן וכו'.
- גדרות מבטון מזוין מצופה מאבן גיר קשה טבעית משולב עם מעקה ברזל לא מחליד.
- תכנון מיקום חניה מוצללת.
- תכנון מיקום פחי אשפה , מכלי גז, פילרים, הדרנטים, שעון מים יהיו מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול לתנועה ו/או להלכי רגל .
- לא תותר הקמת מתקני הסקה, ציבורי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.
- מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן ושבילים מרוצפים ונטיעות עצי בוסתן.
- עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.
- חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה.
- מכלי מים ומתקנים סולריים יותקנו על הגג בצורה אופקית .

##### א/2. תנאים לקבלת היתר בניה :

1. יש לצרף לבקשת היתר בניה לועדה מקומית תכנית של המגרש ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו .
2. בתכנית יסומנו המבנים והעצמים הקיימים , עם סימון חלוקת המשנה .
3. על מגיש תכנית בקשה להיתר בניה , לעמוד בדרישות ובהוראות לטיפול החזות כנדרש .
4. לבקשת היתר בניה בתחום שטח מבנה ציבורי יש צורך בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
5. תנאי להוצאת היתר בניה באזור המתכוון פיתוח תשתיות.
6. באזור לתכנון מפורט לא יוצא היתרי בניה ללא אישור תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית וללא פיתוח תשתיות.

3/א . הנחיות והוראות בדבר שימור נופי .

פרוגרמה תכנונית :

- שטחים פתוחים בתוכנית יתוכננו ע"י אדריכל נוף מסומך.
- שטחים פתוחים באזור מסחר ועסקים לרבות השטח הגובל אזור התעשייה מהצד המערבי ( תוכנית מס' ג/ 6384 ), יתוכנן ויבוצע בהתאם לתוכנית פיתוח נוף ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך, תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה .

שצ"פ - A - :

פארק שכונתי לבילוי תושבי השכונה, יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך ויכלול נטיעת צמחיה מתאימה, עם שמירה על שדה ראייה פתוח במפגש בין דרך מס' 500,507 (צומת) והתקנת מתקני משחקים, מתקני מנוחה, מתקני ספורט, מתקני הצללה לשירות תושבי השכונה.

שצ"פ - B - :

פארק שכונתי לבילוי תושבי השכונה, יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך ויכלול עיצוב השטח בצמחיה מתאימה תשרת את תושבי השכונה בכל גיל (מתקני מנוחה, מתקני משחקים, מתקני ספורט, מתקני הצללה וכו') ותהווה אזור חיץ בין שכונת המגורים ואזור התעשייה הקיים.

שב"צ - C - :

השטח הפתוח סביב המבנה יעוצב כחלק מהעיצוב הכולל, יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך .

שאד השצפ"ים :

יעוצבו כחלק מהתכנון הכולל לשכונה לרבות עצי רחוב מתאמים וצמחי כיסוי מקומיים . יתוכננו ע"י אדריכל נוף מוסמך .

עיצוב כיכרות/דרכים :

עיצוב הכיכרות/הדרכים ע"י ריצוף אבנים משתלבות בצורה ובצבע לפי הנחיית המתכנן. צמחית רחוב מתאימה בשילוב תאורת רחוב.

שטחים פתוחים באזור מגורים :

השטחים הפתוחים באזורי המגורים תעוצבו כחלק מהעיצוב הסביבתי ע"י צמחיה , אלמנט עיצוב שונים כולל ריצוף מתאים . בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח למגרש.



**- גדרות ומעקות :**

מומלץ על בנית גדר נמוכה בהיקף המגרשים עם חיפוי אבן לקט מקומית גבן חום , והתקנת מעקה בטיחותי ע"ג הקיר עשוי בפלדה לא מחלידה ובגוון אשר ייבחר ע"י אדריכל נוף .

**- צבע המבנה :**

צביעת הבתים תהיה בכל היותר בשלושה צבעים ובהתאם להנחית אדר' נוף כחלק מהשתלבות המבנים בסביבה .

**- ביצוע בניה בשכונה :**

גובה מפלס רצפת המבנה לא יעלה על 50 ס"מ מגובה דרך גישה ולא יפחת ממנה, יש לשמור על היררכית בניה במדרון טופוגרפי ראה חתך א-א. השטח המרוצף סביב המבנה ינוקז לכיוון השטחים הפתוחים /גינן. כיוון הניקוז במגרש יהיה לכיוון הדרך הציבורית הגובלת.

**- חומרי הבניה :**

חומרי הבניה יהיו אחידים /הומוגנית ובגוונים אשר ישתלבו עם הסביבה, ראה תקנון סעיף א/1 הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי.

**- גגות המבנים :**

ישמשו למיכלי מים ומתקנים סולריים בלבד אשר יותקנו בצורה אופקית. הפיכת גג המבנה למטרד סביבתי אסורה בהחלט.

**- פיתרון פינוי פסולת בניה :**

על היזם לפנות פסולת בניה לאתר פסולת מאושר עפ"י הוראות הרשות המקומית וכל רשות מוסמכת . תנאי אכלוס למתן טופס 4 ביצוע תנאי דרישות הנ"ל.

**- צמחיה מומלצת ( בהתאם לאקלים ) :**

1. עצים ירוקי עד .
2. עצים נשירים .
3. שיחים.
4. בני שיח.
5. צמחיה רב שנתית.
6. צמחיה חד שנתית.
7. זוחלים.
8. מטפסים.
9. מדשאות .

בדרכים יתוכננו עצי רחוב מתאמים , יתוכננו ברמת תכנון מתאימה ע"י אדרי נוף מוסמך.

מומלץ על בחירת צמחיה מקומית חסכונית במים ובטפולים.

**ב - תשתיות :**

**1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז :**

באזור לתכנון מפורט בעתיד יוגש נספח ניקוז במסגרת התוכנית המפרטת שתוכן באזור המתוכנן, יחולו התנאים הבאים :  
- תוכניות מערכת הניקוז הראשית, כולל מתקני כניסה ויציאה, יוגשו לאישור רשות הניקוז במסגרת בקשות להיתרי בניה.  
- המערכת העירונית שתוביל את מים האגן החיצוני עד למעביר המים בכביש הראשי תתוכנן להסתברות 2%, עם סידורי גלישה לכבישים לספיקות גדולות יותר.  
- מערכת הניקוז במסגרת התוכנית תבוצע במימון מלא של היזמים.  
- הביצוע יתואם עם רשות הניקוז לפי התוכניות המאושרות, ושלב הביצוע יבטיחו הזרמה מסודרת של נגר חיצוני לתקופת הביצוע.  
- מועד הביצוע יהיה בקיץ. ביצוע בחורף יחייב סידורי הטיה באחריות המבצע והיזם.  
- בתום הביצוע תהיה אחריות לתחזוקה של מערכת הניקוז של המועצה המקומית איכסאל.

**3. ביוב :**

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

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אווריים.	1.5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם 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 החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל 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 והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**5. אשפה :**

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

**5/1 פסולת בניין :**

יש לפנות לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

## ג - הוראות כלליות .

### 1. חלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מנחה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות .
- 1.3 תנאי להוצאת היתר בניה באזור המתוכנן אישור תשריט או תוכנית חלוקה כנדרש בחוק. באזור לתכנון מפורט לא יוצא היתרים ללא אישור תוכנית מפורטת כמפורט בסעיף 3.1.6.

### 2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

### 3. רישום :

רישום החלוקה שתאושר יהיה עפ"י חוק.

### 4. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1 שלבי ביצוע :

4.1.1. על בעלי הקרקע ביצוע עבודות פיתוח לפי תכניות פיתוח מפורטות בתחום המגרש כלהלן :

4.1.2. פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, נטיעות וכו'.

4.1.3. גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט.

4.1.4. קירות תומכים : הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן לקט טבעי לפי תכנית פריסת קירות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

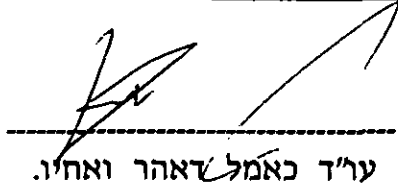
4.1.5. מעקות בטיחות ימוקמו על הגדר בגובה שלא יעלה על 1.20 מ'. המעקות יהיו מרשת מרותכות, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.

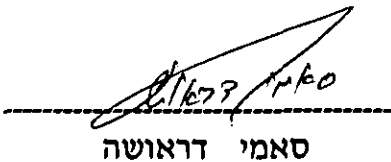
4.2 תקפות התוכנית :

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

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע :

  
עו"ד כאמל דאהר ואחיו.

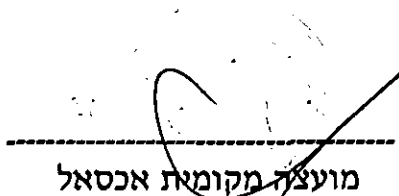
  
סאמי דראושה

  
ראתב דראושה

יוזם התוכנית :

  
עו"ד כאמל דאהר.

  
סאמי דראושה

  
מועצה מקומית אכסאל

  
ראתב דראושה

דו"רי אברהם  
ארכיטקט ובינוי ערים  
Ibrahim B. Dawairy  
Arc. Town Planning Landscape Art  
Fax 06-6461896 Tel 06-6576387  
דו"רי אברהם - אדריכל.

מגיש / עורך התוכנית :



למתן תוקף

להפקדה