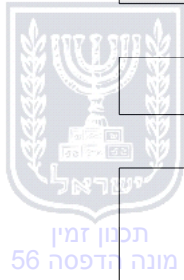


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1029

אכסאל- שכונה מערבית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
צפון  
מבוא העמקים, נצרת עילית, יזרעאלים  
סוג תכנית  
תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת שכונה חדשה לאכסאל והרחבת אזור תעשייה קיים. השכונה ממוקמת על המדרונות הדרומיים של הרי נצרת, בצמידות לשכונה הנמצאת בשלבי ביצוע (תכנית מאושרת ג/13390). התכנית סמוכה מדרום לאזור מלאכה ותעשייה קיים (תכנית מאושרת ג/6384). שתי תכניות אלה הן חלק מתכנית המתאר של אכסאל (תכנית מאושרת ג/16578).

התכנית כוללת אזור מגורים בבנייה רוויה של כ-900 יח"ד בשטח של כ-300 דונם, הוראות להסדרת מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ותשתיות, אזור תעשייה המרחיב את אזור התעשייה הקיים ובריכת מים מצפון לאזור המגורים.

הצפיפות המוצעת היא של כ-7.5 יח"ד לדונם נטו כאשר כ-20% מהשטח בבעלות פרטית והשאר בבעלות מדינה. שטח התכנית פנוי מבניה קיימת. על חלקים שונים באזור התכנון בתחום התכנית חלות התכניות הבאות: תמ"א 8- שמורת נוף, תמ"א 22 - יער טבעי לשימור ותכנית יער המפורטת תכנית ג/17304- יערות הקשת הגדולה בה מיועד השטח ל"יער נטע אדם קיים".

תמ"מ 2 תיקון 9 אימצה את התמ"אות הנ"ל כשטחים המוגנים מפיתוח. בשטח התכנית עובר נחל כסלות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אכסאל- שכונה מערבית

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1029

1.2 שטח התכנית 305.835 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים, נצרת עילית, יזרעאלים

229423 קואורדינאטה X

731808 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לעיר הקיימת אכסאל. מרבית השטח נמצא בתחום שיפוט עמק יזרעאל וחלקו הקטן בתחום שיפוט מבוא העמקים ונצרת עלית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אכסאל - חלק מתחום הרשות : אכסאל

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות :

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות :

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אכסאל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16826	מוסדר	חלק		12-13
16900	מוסדר	חלק		2-3, 6-7, 10
16905	מוסדר	חלק	20	1-4, 19, 21

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

יזרעאלים, מבוא העמקים, נצרת עילית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אישור עפ"י תמ"א	כפיפות	תמא/ 22



**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				ברוך דניאל לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ברוך דניאל לזר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		54	13/03/2018	רחמים שרים	03/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		15/03/2018	נטוביץ' אלדב	01/04/2018		לא
מפת בעלויות	רקע	1: 2500		04/10/2017	ברוך דניאל לזר	04/10/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	04/10/2017	ברוך דניאל לזר	08/10/2017		לא
סקר סייסמי	מנחה		14	10/10/2017	אורי דור	10/10/2017		לא
מים	מנחה		20	20/09/2017	ענבל אברהם	24/10/2017		לא
ניקוז	מנחה		27	20/09/2017	ענבל אברהם	15/10/2017	נספח מילולי	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	20/09/2017	ענבל אברהם	04/10/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	19/09/2017	ענבל אברהם	04/10/2017		לא
ביוב	מנחה	1: 1250	2	20/09/2017	ענבל אברהם	15/10/2017		לא
חוות דעת סביבתית	רקע		41	09/10/2017	עליזה רפפורט	09/10/2017	נספח סביבתי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		08/04/2018	דני פוכס	12/04/2018	גליונות: 1-2	לא
תנועה	מנחה	1: 250		26/06/2017	דני פוכס	28/06/2017	חתכים לאורך גליונות: 3-4	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	5	08/04/2018	דני פוכס	12/04/2018	תח"צ	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		08/10/2017	איתן עדן	09/10/2017	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		18	10/10/2017	יורם וגשל	10/10/2017	נספח מילולי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		09/10/2017	יורם וגשל	09/10/2017		לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	09/10/2017	אמיר טיקטין	10/10/2017		לא
חומרי חפירה ומילוי	רקע		4	28/03/2017	איתן עדן	15/10/2017		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	28/09/2017	ברוך דניאל לזר	18/10/2017		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

**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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, עידית הוברמן		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548294	02-5456054	idith@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 0.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, עידית הוברמן		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548294	02-5456054	idith@land.gov.il

(1) כתובת : 0.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל	0	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548294	02-5456054	idith@land.gov.il
בעלים		פרטיים (כמפורט בטבלאות האיזון)			אכסאל	(1)		00-0000000		

(1) כתובת : 0.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברוך דניאל לזר	23925	ברוך דניאל לזר	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099	03-6959691	office@dann ylazar.com
	שמאי	רחמים שרים	192		בני ברק	(1)	5	03-6167030	04-6452429	
	מודד	נטוביץ' אלדב	0	חץ הצפון- מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (1)	3	04-8580355		office@hetz- hazafon.co.il
	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש-הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מים, ביוב, ניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(1)	1	04-6778733		inbaleng@g mail.com
	יועץ סביבתי	עליזה רפפורט			יעד	(1)	1	04-9909889	04-9909887	Aliza@alizar r.co.il
	יועץ נופי	איתן עדן	75672		תל אביב- יפו	למרטין	33	03-6836712		eden@actco m.co.il
	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	04-6366037		yoram.vagsha l@gmail.com
ד"ר	אקולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		DorO@ecolo g.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39943	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om

(1) כתובת: 0.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
הכניסה הקובעת	מפלס הקומה אליה נכנסים מהדרך הסמוכה לבניין.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 55-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד
קומת מרתף	קומה שלמעלה ממחצית נפחה נמצא מתחת לקרקע המתוכננת.

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

יצירת מתווה תכנוני לתוספת כ-900 יח"ד במסגרת תכנון שכונת מגורים חדשה במערב אכסאל, תוספת שטחי ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, תעסוקה, מסחר ותעשייה. תכנון מערכת כבישים שכונתית המתחברת אל מערך התנועה העירוני הקיים ולחלקו המזרחי של כביש טבעת היקפי מתוכנן והסדרת נחל כסלות החוצה את השכונה ממערב למזרח במסגרת שצ"פ עירוני.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודי קרקע משטח ללא תכנון מפורט ויער נטע אדם קיים ל: מגורים, דרכים, תעשייה, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וכו'.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
- קביעת זכויות והוראות בניה, תכנית ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה
- קביעת תחום התכנית כמתחם לאיחוד וחלוקה פרט לתאי שטח 951,817,5000 וכן הוראות לאיחוד וחלוקה
- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים, השטחים למבני ציבור והדרכים.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1003 - 1000
דרך מוצעת	714 - 700

יעוד	תאי שטח
יער נטע אדם קיים	4000
מבנים ומוסדות ציבור	900 - 951,904
מגורים ג'	200 - 513 - 500,286
מגורים ומסחר	100 - 127
מסחר ותעסוקה	50 - 55
מתקנים הנדסיים	5000
נחל/ תעלה/מאגר מים	7000,7000
שביל	801 - 817
שטח ציבורי פתוח	2000, 2002 - 2013
תחנת תחבורה ציבורית	950
תעשייה	1 - 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1002, 1003
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	902, 904
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	2006, 2013
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1000
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	700
דרך /מסילה לביטול	יער נטע אדם קיים	4000
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	705, 707
קו מים 4" ומעלה	שביל	816
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1000 - 1003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	700 - 714
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער נטע אדם קיים	4000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	900 - 904
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	200 - 513 - 500,286
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	100 - 127
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	50 - 55
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	7000,7000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	801 - 816
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2000, 2002 - 2013
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תחבורה ציבורית	950
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	1 - 12

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אדמה חקלאית	7,317	2.39
דרך קיימת/מאושרת	12,044	3.94
יער נטע אדם קיים	205,067	67.08
יער ע"פ תמ"א 22	2,957.33	0.97
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2,899	0.95
שטח ללא תכנון מפורט	74,853	24.49

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.18	549	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>305,686.33</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.75	11,473.3	דרך מאושרת
23.35	71,420.55	דרך מוצעת
0.23	702.12	יער נטע אדם קיים
6.39	19,545.97	מבנים ומוסדות ציבור
32.68	99,939.74	מגורים ג'
4.94	15,100.24	מגורים ומסחר
4.20	12,853.84	מסחר ותעסוקה
0.45	1,368.69	מתקנים הנדסיים
1.14	3,473.43	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.30	13,160.39	שביל
8.34	25,497.59	שטח ציבורי פתוח
0.91	2,773.28	תחנת תחבורה ציבורית
9.33	28,526.76	תעשייה
<b>100</b>	<b>305,835.9</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. מעונות יום וגני ילדים 3. משרד בשטח מירבי של 50 מ"ר לבעלי מקצועות חופשיים אשר מהווה חלק מיחיד.
4.1.2	הוראות <b>הוראות בינוי</b> א 1. מעונות יום וגני ילדים ימוקמו בקומת הכניסה. 2. חניה תמוקם בקומת המרתף או בקומת עמודים בקומת הכניסה הקובעת. 3. בתאי שטח 500-513 : 3.א. בין כל שתי קומות לכל היותר תהיה נסיגה של 2.5 מ' בלפחות 40% מרוחב החזית הפונה לנוף ביחס לקומות שמתחתיהן. 3.ב. בכל אחד מתאי השטח 500-513 יהיו לפחות 4 יחיד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9. 4. השטח הכולל המותר לבנייה לצורך שימושים של פעוטון/משפחתון/מעון לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש. 5. תותר הקמת מחסן עבור כל יחיד, בשטח מרבי של 6 מ"ר שייכלל במניין שטחי השירות, בתוך קווי הבניין המותרים, כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.
ב	<b>גגות</b> 1. במגרשי מגורים 200-286 תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאים הבאים : א. השטח הבנוי לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה. ב. השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על המצוין בטבלה בסעיף 5. ג. הגישה אל חדר היציאה לגג תהיה מתוך הדירה שמתחתיה.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים 1. מגורים 2. מעונות יום וגני ילדים 3. משרד בשטח מרבי של 50 מ"ר לבעלי מקצועות חופשיים אשר מהווה חלק היחיד. 4. מסחר
4.2.2	הוראות <b>הוראות בינוי</b> א 1. מעונות וגני ילדים ימוקמו בקומת הכניסה. 2. מסחר ימוקם בחזית מסחרית בקומת הכניסה הפונה לרחוב. 3. חניה תמוקם בקומת המרתף או קומת עמודים בקומת הכניסה הקובעת. חניה למסחר תמוקם ברחוב. 4. השטח הכולל המותר לבניה לצורך שימושים של פעוטון/משפחתון/מעון או משרד לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

4.2	מגורים ומסחר
	<p>5. תותר הקמת מחסן עבור כל יח"ד, בשטח מרבי של 6 מ"ר שייכלל במניין שטחי השירות, בתוך קווי הבניין המותרים, כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>6. תתקיים הפרדה בין מתקני הפסולת של שימושי המסחר ושימושי המגורים. מתקני הפסולת יהיו במבנים סגורים בלבד.</p> <p>7. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות האוורור של שימושי המגורים והמסחר. מערכות האוורור והמיזוג לשימושי המסחר לא ימוקמו בסמוך למגורים. בתי אוכל יחוברו למערכות אוורור נפרדות עד מעל לגובה הבניין.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. במגרשי מגורים ומסחר תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאים הבאים:</p> <p>א. השטח הבנוי לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה.</p> <p>ב. השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על המצוין בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ג. הגישה אל חדר היציאה לגג תהיה מתוך הדירה שמתחתיה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגרשים 900,901,902,903,904 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, ספורט, בריאות ורווחה כשימוש משני.</p> <p>2. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p> <p>3. תא שטח 951 ישמש עבור שירותי חירום וירשם על שם המדינה, כגון: תחנת משטרה, כיבוי אש ומד"א כשימוש ראשי. במידה ויתקבל אישור כיבוי אש לכך שאין להם צורך בתא שטח זה, יתאפשרו בו שימושים ציבוריים עירוניים נוספים למעט מוסדות חינוך ושימושים רגישים, והוא יופקע או יוחקר לרשות המקומית.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
4.4	תעשייה
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תעשייה</p> <p>2. תעשייה עתירת ידע</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. משרדים</p> <p>5. מוסכים</p> <p>6. מבני מלאכה</p> <p>7. אחסנה</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שימוש מסחרי נלווה לתעשייה, ימוקם בקומת הקרקע הפונה לרחוב הראשי ושטחו לא יעלה על 10% משהשטח הכולל שיאושר לבניה.</p>
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b>

4.4	<p><b>תעשיה</b></p>
	<p>1. חזיתות המבנים יצופו בחומרים עמידים וקשיחים, פירוט חומרי הגמר המותרים למבנים יקבעו בתדריך בינוי ופיתוח.                  2. שילוט מפעלים: השלט יוקם בתחום המגרש ולא יבלוט מעל גג המבנה, הנחיות נוספות יקבעו בתדריך בינוי ופיתוח.                  3. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל                  4. לא תותר הצבת מבני עזר בצד המגרש הצופה אל הנוף או נצפה ממנו. במקרים מיוחדים תותר חריגה מכלל זה בהתניה של סידורי הסתרה מתאימים לשביעות רצון מהנדס העיר. יש להסתיר חצרות משק, מתקני אשפה וכד' באמצעות קירות בנויים ו/או צמחיה מתאימה.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. יותרו שימושים שפעילותם אינה יוצרת סיכונים או מטרדים העלולים לפגוע בשימושים גובלים שאינם תעשייה, ותחום השפעתם אינו חורג מתחום המגרש.                  2. תשטיפים ונגר עילי ממגרשים בייעוד תעשייה ייאספו בתוך המגרש ויטופלו לפי הוראות הרשות המקומית או היחידה הסביבתית.                  3. לא יותר סילוק ישיר של תשטיפים ממגרשי התעשייה אל מערכת הניקוז העירונית אלא לאחר טיפול.                  4. פסולת מוצקה תיאסף בכל מפעל ומתקן באתר ייעודי סגור ומקורה.                  5. טיפול וסילוק פסולת תעשה בהתאם להוראות תמ"א 16 על שינוייה או בהתאם לתכנית עתידית תקפה, חוק שמירת הניקיון ותקנות התכנון והבניה.</p>
4.5	<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. מסחר ומשרדים                  2. תעשייה עתירת ידע                  3. מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר                  4. מעונות יום וגני ילדים</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מסחר ימוקם בחזית הפונה אל הרחוב.                  2. ציפוי חוץ של מבנים יהיה מחומרים עמידים הנחיות נוספות יקבעו בתדריך בינוי ופיתוח.                  3. מעונות יום וגנים יותרו בתנאי שלא יהיו בקומת המסחר ושתהיה להם גישה ישירה לחצר</p>
4.6	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. גינון נטיעות, מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש, רחבות ושטחים להתכנסות, ריהוט רחוב מונה הדפסה 56                  2. פינות ישיבה, מצללות.                  3. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים                  4. מחסני עירייה לצרכי תחזוקת השצ"פ.                  5. חנייה.                  6. מתקנים לחלוקת דואר                  7. שירותים ציבוריים לבאי השצ"פ.</p>

<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	8. מתקנים הנדסיים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. לא יותר גידור שטחים פתוחים ותישמר זכות מעבר חופשית לציבור בכל שטחי השצ"פ, למעט גידור קל כגון: מעקות/מגבילי רכבים, עמודי הגנה וכד'.</p> <p>2. כל שטח ציבורי פתוח שבוצעו בו עבודות עפר לפיתוח השטח ו/או הקמת מתקנים ישוקם במלואו מבחינת ייצוב מפלסי הקרקע, מניעת סחף ונטיעות כחלק מביצוע הפיתוח.</p> <p>3. שטחי חניה בתחום השצ"פ לא יעלו על 20% משטח השצ"פ.</p>
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני מיחזור.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני מיחזור.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים.</p> <p>2. מעבר לרכב תחזוקה חירום ואחזקה.</p> <p>3. גינון ונטיעות.</p> <p>4. ריהוט רחוב.</p> <p>5. מעבר תשתיות קווי מים.</p> <p>6. בתא שטח 817 יותר מעבר לכלי רכב תפעולי לטיפול בבריכת המים</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	שבילים לא יגודרו ויהיו פתוחים לצבור בכל עת



<b>4.10</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	תוואי ערוץ נחל קיים/אפיק ניקוז ושטח ציבורי פתוח
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נחל כסלות מסומן בתמא 3/ב/34 כעורק משני</li> <li>2. יותר ביצוען של עבודות עפ"י חוק הניקוז.</li> <li>3. יותר פיתוח לטיפוח הנוף כגון מסלעות, גנון וכיו"ב</li> <li>4. תוכן תכנית פיתוח משותפת לנחל ולשטח הציבורי הסמוך לו.</li> <li>5. שטחים ביעוד נחל יהיו חופשיים מפיתוח אינטנסיבי ותתאפשר תנועת הולכי רגל לכל אורכו.</li> </ol>
<b>4.11</b>	<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסוף תפעולי לאוטובוסים לצרכי השכונה, ביתן שירות לנהגים, שירותים ציבוריים.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח ביתן השירות לא יעלה על 40 מ"ר.</li> <li>2. המסוף יתוכנן באופן המשתלב עם הסביבה, בשיתוף עם אדריכל נוף. בחזית המגרש הפונה לרחוב תישמר רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים. ברצועת הגינון ינטעו עצים להסתרה והשתלבות של אזור החנייה בנוף.</li> </ol>
<b>4.12</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתא שטח 5000 יותר שימוש למתקן הנדסי. השטח ישמש לבריכת מים והמבנים המשמשים אותה, כגון: מבנה לבוסטר, ביתן חשמל, חדר פיקוד, שישמשו לצרכי הפעלתם התקינה של המתקן ההנדסי.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המתקן ההנדסי יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970.</li> <li>2. תכנון והקמת הבריכה יכללו רצועה נופית בצידו הדרומי של המגרש לטובת הסתרת הבריכה. רוחב הרצועה לא יפחת מ- 2 מ'. ברצועה ינטעו עצים רחבי נוף ממינים מקומיים.</li> <li>3. מיקום המתקן ההנדסי והפיתוח הנופי של המגרש ייעשו מתוך שיקול של השתלבותו בנוף ובטופוגרפיה ככל הניתן. ב"תדריך בינוי ופיתוח" יקבעו החומרים בהם ניתן לחפות את המתקן בדגש על צמצום נראותו.</li> <li>4. גובה הבריכה לא יעלה על 7 מטר מדוד מפני הקרקע הטבעית הנמוכה ביותר הגובלת במבנה לבין גג הבריכה.</li> </ol>
<b>4.13</b>	<b>יער נטע אדם קיים</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. נטיעות





	<b>יער נטע אדם קיים</b>	<b>4.13</b>
	2.שבילים ודרכי שירות ליער	
	<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				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				
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	200		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	201		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	202		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	203		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	204		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	205		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	206		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	367	196	588	490	207		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	208		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	433	230	694	578	209		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	210		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	389	208	623	519	211		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	412	220	660	550	212		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	397	212	635	529	213		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	415	222	665	554	214		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	422	225	675	563	215		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	376	201	602	502	216		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	562	300	900	750	217		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	483	257	773	644	218		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	443	236	709	591	219		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	402	214	643	536	220		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	385	205	617	514	221		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	222		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	223		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	415	222	667	556	224		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	225		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	226		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	227		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	327	174	523	436	228		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	327	174	523	436	229		מגורים ג'	
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	327	174	523	436	230		מגורים ג'	

תכנית מס': תמל/1029 - שם התכנית: אכסאל- שכונה מערבית

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	327	174	523	435	231		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	319	170	511	426	232		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	319	170	511	426	233		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	319	170	511	426	234		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	319	170	511	427	235		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	236		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	499	237		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	238		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	373	198	598	498	239		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	380	203	608	507	240		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	380	203	608	507	241		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	380	202	607	506	242		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	388	207	620	517	243		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	316	168	506	422	244		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	316	168	506	422	245		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	316	168	506	422	246		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	316	168	506	421	247		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	316	168	506	421	248		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	316	168	506	422	249		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	250		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	375	200	600	500	251		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	295	158	473	394	252		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	300	160	480	400	253		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	300	160	480	400	254		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	337	180	539	449	255		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	337	180	539	449	256		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	337	180	539	449	257		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	366	195	587	489	258		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	40	235	366	195	587	489	259		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	396	210	633	528	260		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	394	210	631	526	261		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	394	210	631	526	262		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	394	210	631	527	263		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	382	204	612	510	264		מגורים ג'		
3	4	3	3	(1) 1	4	21	4	45	235	388	207	620	517	265		מגורים ג'		

תכנית מס': תמל/1029 - שם התכנית: אכסאל- שכונה מערבית

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	396		211	635	529	266		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	391		208	626	522	267		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	416		222	666	555	268		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	416		222	666	555	269		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	416		222	666	555	270		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	416		222	666	555	271		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	416		222	666	555	272		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	416		222	666	555	273		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	432		230	691	576	274		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	432		230	691	576	275		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	45	235	432		230	692	577	276		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	40	235	358		191	572	477	277		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	40	235	301		160	482	402	278		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	4	40	235	300		160	480	401	279		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	76	40	235	7537		4020	12060	10050	280		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	32	40	235	2826		1507	4522	3768	281		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	36	40	235	3725		1987	5960	4967	282		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	60	40	235	6723		3585	10757	8964	283		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	28	40	235	4246		1865	5594	4662	284		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	24	40	235	2198		1172	3517	2931	285		מגורים ג'		
3	4	3	3	1 (1)	4	21	32	40	235	3081		1643	4930	4108	286		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1073		644	2003	1431	500		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1135		680	2118	1513	501		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1198		719	2237	1598	502		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1198		719	2237	1598	503		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1123		674	2097	1498	504		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1304		782	2435	1739	505		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1094		656	2043	1459	506		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1038		623	1938	1384	507		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1119		671	2088	1492	508		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1093		656	2040	1457	509		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1123		674	2097	1498	510		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	260	1123		674	2097	1498	511		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	235	873		465	1397	1164	512		מגורים ג'		
3	3	4	4	1 (1)	6	25	12	45	235	808		431	1292	1077	513		מגורים ג'		

תכנית מס': תמל/1029 - שם התכנית: אכסאל- שכונה מערבית

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	427	228	684	570	100	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25			29	114	570	100	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	388	207	620	517	101	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25		26	103	517	101	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	388	207	620	517	102	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	0	3					45	25		26	103	517	102	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	388	207	620	517	103	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25		26	103	517	103	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	408	218	653	544	104	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25		27	109	544	104	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	408	218	653	544	105	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	0	3					45	25		27	109	544	105	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	408	218	653	544	106	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25		27	109	544	106	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	408	218	653	544	107	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	0	3					45	25		27	109	544	107	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	408	218	653	544	108	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25		27	109	544	108	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	418	223	668	557	109	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	0	3					45	25		28	111	557	109	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	470	250	752	627	110	מגורים	מגורים ומסחר		

תכנית מס': תמל/1029 - שם התכנית: אכסאל- שכונה מערבית

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	4	3	0				45	25			31	125	627	110	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	470		250	752	627	111	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	0	3				45	25				31	125	627	111	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	439		234	702	585	112	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	3	0				45	25				29	117	585	112	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	376		200	602	502	113	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	0	3				45	25				25	100	502	113	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	375		200	600	500	114	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	3	0				45	25				25	100	500	114	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	375		200	600	500	115	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	0	3				45	25				25	100	500	115	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	375		200	600	499	116	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	3	0				45	25				25	100	499	116	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	375		200	600	499	117	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	0	3				45	25				25	100	499	117	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	389		208	623	519	118	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	3	0				45	25				26	104	519	118	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	389		208	623	520	119	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	0	3				45	25				26	104	520	119	מסחר	מגורים ומסחר	
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	389		208	623	519	120	מגורים	מגורים ומסחר	
3	4	3	0				45	25				26	104	519	120	מסחר	מגורים ומסחר	

תכנית מס': תמל/1029 - שם התכנית: אכסאל- שכונה מערבית

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	389	208	623	520	121	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	0	3					45	25		26	104	520	121	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	389	208	623	519	122	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25		26	104	519	122	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	389	208	623	520	123	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	0	3					45	25		26	104	520	123	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	416	222	666	555	124	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25		28	111	555	124	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	416	222	666	555	125	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	0	3					45	25		28	111	555	125	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	3	0	(1) 1	5	23	4	45	235	416	222	666	555	126	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	3	0					45	25		28	111	555	126	מסחר	מגורים ומסחר		
3	4	0	3	(1) 1	5	23	4	45	235	416	222	666	555	127	מגורים	מגורים ומסחר		
3	4	0	3					45	25		28	111	555	127	מסחר	מגורים ומסחר		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1808	723	2170	2411	1		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	2671	1068	3205	3561	2		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	2084	834	2501	2779	3		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1533	613	1840	2044	4		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1490	596	1788	1987	5		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1670	668	2004	2227	6		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1670	668	2004	2227	7		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1746	698	2095	2328	8		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1672	669	2006	2229	9		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1672	669	2007	2230	10		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1672	669	2006	2229	11		תעשייה		
5	5	6	6	(1) 1	3	22		50	195	1672	669	2007	2230	12		תעשייה		

תכנית מס': תמל/ 1029 - שם התכנית: אכסאל- שכונה מערבית

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	4	4	(1) 1	5	25	55	245	1498		897	2496	1997	50	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4				55	25			100	399	1997	50	מסחר	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4	(1) 1	5	25	55	245	1498		897	2496	1997	51	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4				55	25			100	399	1997	51	מסחר	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4	(1) 1	5	25	55	245	1737		1042	2895	2316	52	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4				55	25			116	463	2316	52	מסחר	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4	(1) 1	5	25	55	245	1737		1065	2959	2367	53	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4				55	25			118	473	2367	53	מסחר	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4	(1) 1	5	25	55	245	1738		1043	2896	2317	54	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4				55	25			116	463	2317	54	מסחר	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4	(1) 1	5	25	55	245	1379		827	2299	1839	55	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	4				55	25			92	368	1839	55	מסחר	מסחר ותעסוקה		
3	4	3	3	(1) 1	4	18	45	150	459		459	1835	1854	900		מבנים ומוסדות ציבור		
3	4	3	3	(1) 1	4	18	45	150	628		628	2511	2511	901		מבנים ומוסדות ציבור		
3		3	3	(1) 1	4	18	45	150	427		427	1707	1707	902		מבנים ומוסדות ציבור		
3	4	3	3	(1) 1	4	18	45	150	385		385	1535	1535	903		מבנים ומוסדות ציבור		
3	4	3	0	(1) 1	4	18	45	150	2248		2248	8995	8995	904		מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	(1) 1	3	20	45	16	50		25	100	2769	950		תחנת תחבורה ציבורית		



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3	1 (1)	3	20	45	220	960		960	2240	2913	951		מבנים ומוסדות ציבור		
												100		,2000 - 2002 ,2006 ,2008 - 2010 2013		שטח ציבורי פתוח		
2	2	2	2								50	500	1370	5000		מתקנים הנדסיים		

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:**

- ניתן להעביר קומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת בנוסף לשטחי שירות במרתף ובלבד שסה"כ הקומות המירבי העל קרקעיות יהיה בהתאם למספר הקומות המצויין בטבלה.
- ניתן להעביר זכויות שטחי שירות מקומת המרתף לקומות עליונות ובלבד שסך כל הזכויות לא ישתנה.
- בנוסף למס' הקומות המצויין בטבלה ביעוד מגורים ג', תותר קומה נוספת עבור קומה מפולשת בקומת הכניסה הקובעת, ובתנאי שסך כל הזכויות וגובה המבנה לא יחרוג מהמצויין בטבלה.
- בנוסף למס' הקומות מעל הכניסה הקובעת המצויין בטבלה, תותר תוספת קומה עבור חדרי יציאה לגג במגרשים 100-127, 200-286, ובתנאי שסך כל הזכויות וגובה המבנה לא יחרוג מהמצויין בטבלה.
- תותר חניה מקורה כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בנייה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.5) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ביעודים שפורטו בסעיף פיתוח תשתיות, גז טבעי (6.16) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) זכויות הבניה ומספר הקומות מתייחסות לקומת המרתף.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או חלק רלוונטי ממנה. בתכנית זו לא נדרש להציג חלוקה פנימית ובינוי במגרשים 280-286 אלא תכנון השטחים הציבוריים הגובלים בהם בלבד.
 

תכנית בינוי ופיתוח תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

  - תכנון לביצוע של מערכת הכבישים כולל הסדרי תנועה.
  - תכנון לביצוע של מערכות מים, ניקוז וביוב, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז - פיתוח השצ"פים ובכלל זה הנחיות לעיצובם, קביעת מפלסים, החזיתות הפונות אליהם, שמירה והגנה על עצים קיימים, תוספת שתילה, הצללות ואמצעים לשימור נגר עילי.
  - תכנית הפיתוח בקני"מ 1: 500 תלווה על ידי אדר' נוף ותנקוט באמצעים להפחתת המופע למרחוק של השכונות העליונות, מדרכים 705 ו-1001 וצפונה. מיתון ההשפעות יכלול בין השאר הנחיות כגון התאמת בינוי לטופוגרפיה, מניעת קירות תומכים גבוהים, נטיעות בחזיתות ובגב המבנים בתוך המגרש, מיקוד תאורה, נטיעות לאורך הרחובות וכד'.
  - תכנון גישות וחיבורים לדרך הבשורה.
  - ביעודים שאינם ציבוריים יהיה הגדרת תדריך בינוי ופיתוח בנושאים הבאים:
    - א. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגדרות, לקירות תומכים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.
    - ב. קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
    - ג. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
    - ד. הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.
  - ה. התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה, הפרדת פסולת, שימור וחיסכון במשאבי קרקע ומים וכ"ו.
  - תכנון לביצוע של מערכת החשמל והתאורה.
  - תכנון מיקום כניסות וחניות עבור הבניה הפרטית והציבורית, כולל חניות תפעוליות. - מפלסי פני הקרקע הסופים לכל מגרש.
  - מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
  - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים הציבוריים.
  - פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי חזיתות בחיצוניות של מבנים ציבוריים.
  - מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.
2. בקשה למתן היתר בניה תכלול נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצוי מלוא יח"ד המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
3. במגרשים 280-286 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עריכת תשריט חלוקה של תא השטח למגרשים ואישורו על ידי הוועדה המקומית. כל בקשה למתן היתר בנייה תציג נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצוי מלוא יח"ד המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
4. בתשריט בקשה להיתר בתאי שטח 100-127, להם קיר משותף עם מגרש סמוך, יש להראות את החזית הראשית של הבניין הצמוד.
5. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6. לא יינתן היתר בניה אלא אם הובטח חיבור לרשת הדרכים על פי התשריט ונספח התנועה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון קצה לביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 282 ו-284 יהיה הסטת נחל כיסלות ממגרשים אלה בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>10. בעת מתן היתר בניה (לרבות לשצפ"ים) תעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה.</p> <p>11. במגרשים 118-122, 220-221, 212, 213, 224-227, 232, 233, 251, 259, 272-275 תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת קווי מקורות, כמסומן בנספח המים והביוב.</p> <p>12. במגרשים 118-120, 267-274, 232-234, 220, 216, 224-227, 512-513 תנאי למתן היתרי בניה יהיה העתקת קווי ביוב מאספים מנצרת עילית בתחום המגרשים, כמסומן בנספח המים והביוב.</p> <p>13. תנאי למתן היתרי בניה וחפירה בתוואי קוי ביוב נצרת עילית יהיה אישור "מי נעם"</p> <p>14. לבקשה להיתר למגרש ביעוד תעשייה יצורף לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית מסמך סביבתי שיעסוק בין השאר ב: שפכים, פסולת, זיהום אוויר וריחות, חומרים מסוכנים, זיהום קרקע, קרינה, רעש, אחסון, ניקוז ותשתיות שיאושר על ידי היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>15. בתחום מגרשים 238, 239, 252-267, 901, 904, 2002, 2003, 507-509, 513 עובר קו מתח גבוה 22 קילו וולט עילי קיים. הקו יוצר מגבלות בניה במגרשים, לא יינתן היתר בניה למבנים במגרשים הנ"ל, עד להעתקת הקו מתחום המגרשים והטמנתו. 16. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים קיימים ומתוכננים.</p> <p>17. ביעוד תעשייה תנאי למתן היתר הבניה יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למגרש בקני"מ 1:250. התכנית תכלול מיקום המבנה, מפלס הכניסה הקובעת והמתקנים השונים, חומרי הבנייה, הגימור והגידור.</p> <p>בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אוויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p>	

עיצוב פיתוח ובינוי	6.3
<p>1. חומרי גמר של בנינים יהיו מחומרים עמידים.</p> <p>2. עבור כל המתקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכת מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו' יותקנו מסתורים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>3. יש להתייחס לגגות כאל חזית חמישית, כל המתקנים יתוכננו בצורה אסתטית ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, הנחיות נוספות יקבעו בתדריך בינוי ופיתוח.</p> <p>4. קירות תומכים וקירות הגדר יבוצעו בחיפוי אבן מקומית או אבן גוויל או טיח אקרילי או שילוב ביניהם.</p> <p>5. מסתורי כביסה ומיקום מנועי מזגנים יהיו נסתרים מהעין וישתלבו עם שפת עיצוב הבניין.</p> <p>6. פתרונות האשפה יינתנו בתחומי המגרש תוך הקפדה על הסתרת ביתן/גומחת האשפה מחזית הרחוב.</p> <p>7. לחזיתות מסחריות יתוכננו ביתני אשפה סגורים כחלק מהמבנה עבור עסקי המזון, בשטח המתאים לדרישות הרשות.</p> <p>8. ביעודי קרקע בהם מתאפשרים מספר שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, וכן מניעת מטרדים הדדיים ביעוד משולב זה.</p>	

**6.3**

**עיצוב פיתוח ובינוי**




9. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בעלי נוף גדול, לפי הנחיות משרד החקלאות במרווחי שתילה מקסימליים של 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי.
- בשטחים הציבוריים יעשה שימוש ככל הניתן בצמחייה מקומית, או בצמחייה הדומה לאופי המקומי, חסכונית במים ומתאמת לאזור.
10. גופי התאורה בישוב בכלל ובאזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים בפרט, יהיו בעלי פיזור אור מוגבל- "cut off". גוף התאורה יותקן ככל הניתן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור כלפי השמיים ומניעה של תאורה כלפי השטחים מחוץ לתכנית.
11. תאורות הרחובות תהיה ממוקדת למפלס הרחוב ובגובה נמוך ככל הניתן.
12. במידה ותכנון הבניין מאפשר שתי כניסות משתי דרכים גובלות, הכניסה הקובעת תהיה מהרחוב הנמוך מבניהם.
13. במגרשים בהם מתאפשרת חזית מסחרית, ההפרש בין מפלס הכניסה למפלס המדרכה הצמודה לה, לא יעלה על 0.5 מ'. לא יותרו גדרות בין המסחר למדרכה.
14. לכל מגרש תתוכנן כניסה אחת בלבד לכלי רכב ברוחב שלא יעלה על 4 מ' נטו.
15. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה.
16. גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מרצפת החניה לתחתית הקורות בתקרה.
17. יותר קו בניין צדדי אפס עבור חניה.
18. בתאי שטח 280-286 יש לשמור על מרחק שלא ירד מ-6 מ' בין מבנים סמוכים.
19. תותר גישה וחניה משותפת עבור מגרשי מגורים גובלים, במקרה זה רוחב הגישה לא יעלה על 6 מ' נטו.
20. תותר חניה פתוחה, מקורה חלקית ותת קרקעית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.
21. במקרה של גישה ו/או חניה משותפת תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב על שם המגרשים הגובלים.
22. תותר בניית קירות תמך בקו בנין "0" ובתנאי שגובהן לא יעלה על 3.30 מ', בקו בנין צידי. בקו בנין אחורי או קדמי, תותר בניית קירות תמך בגובה של עד 1.5 מטר. במקרה של הפרשי טופוגרפיה גדולים יותר יבוצע דרוג שרוחבו לא יקטן מ- 40 ס"מ לפחות ובה שטח אדמה לגינון.
23. קו בנין למרתף יהיה "0" בכפוף לתנאים הבאים:
- א. במידה והמרתף חורג מקונטור הקומה מעליה לא יבלטו קירות המרתף מפני הקרקע הצמודה.
- ב. תכסית המרתף לא תעלה על 75% משטח המגרש.
24. במגרשים הכוללים מפלסים תת קרקעיים תתוכנן מגרעת באופן שיאפשר נפח מינימאלי לבית גידול לעץ בוגר. בית הגידול יהיה בנפח שלא יפחת מ-12 מ"ק.
25. במגרשי מגורים ישולבו בחזית המגרש עצים בוגרים (לפחות אחד רחב נוף). בית הגידול יהיה בנפח שלא יפחת מ-12 מ"ק.
26. דירות גן יותרו רק בחזית צידית או אחורית.
27. תנאי לביצוע עבודות פיתוח בתא שטח 817 יהיה תיאום מול חברת "מקורות".



**6.4**

**איכות הסביבה**

- א. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה ולאגף התברואה של הרשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. מתקני אצירת פסולת יהיו במבנים/מתקנים סגורים. תכנית הפיתוח תכלול מיקום מתקני מיון ומיחזור ברמת הרחוב והשכונה.
- ב. בקשה להיתר תכלול הגדרה של איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי

	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
	<p>ג.חל איסור על הקמת שטחי התארגנות וערום זמני בשטחים המיועדים לשצ"פ.</p>	
  	<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>א.תחנות השנאה :</p> <p>-חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ותעשייה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>ב.כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה : 6.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>ד.על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה.לא יינתן היתר חפירה, 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
	<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א.תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז</p> <p>ב.רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. במגרשים נמוכים יותר- תבוצע אבן שפה.</p> <p>ג.רום המגרשים הסמוכים לנחל יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת.</p> <p>ד. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור תאגיד המים והביוב.</p> <p>ה.תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל).</p> <p>ו.קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ז. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>

	<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ח. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית "בינוי ופיתוח" בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, להשהיה וחלחול מי גשם ונגר עילי.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושי של שטחים אלא כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנית בינוי ופיתוח (קני"מ 500:1) ישולבו אמצעים להשהיית זרימת המים, למניעת סחף קרקע ולעידוד החלחול למי התהום. כל זאת בהתאם למדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי, משרד הבינוי 2004, או מסמך מעודכן אחר המקובל על המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. עצים המיועדים לשימור כריתה או העתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>6.10 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. לכל מגרש תתוכנן כניסה אחת בלבד לכלי רכב ברוחב שלא יעלה על 5 מ' נטו, תוספת כניסות לרכב מעבר לרוחב המקסימלי שהוגדר תחשב סטיה נכרת.</p> <p>2. בחזית מגרשי המגורים תשמר רצועה לפיתוח נופי. תכנון חזית המגרש באופן שאינו מאפשר זאת, יחשב סטיה נכרת.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>6.11 סקר סייסמי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים ע"פ ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5 (או גירסה עדכנית יותר). הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר וממצאיו יהוו את הבסיס לתכן הסיסמי של מבנים אלו.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס ובנייה ע"פ</p>	<p><b>6.11</b></p>

<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. התכן הסיסמי והנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר לתכניות הפיתוח בחלקה הצפוני של התכנית (איור 5 בנספח סקר סייסמי. מגרשים 513-500, 280-200, 904-901, 2009-2000, 1003-1001, 709-707, 704) עבור מתחמי בנייה חדשים ו/או היקפי בניה ו/או פיתוח משמעותיים במרקם הקיים יהיה הצגה ויישום של פתרונות לייצוב המדרון תוך התייחסות לשיפועו, למאפיינים הגיאוטכניים של הסלע (בין היתר סוג וחוזק הסלע, נטיית השיכוב), לתכן הסיסמי (ספקטרום התגובה ו/או תאוצת השיא בפני השטח) ולבינוי המתוכנן. במידה ולא יהיה בידי המתכנן את כלל המידע הנדרש לצורך תכנון אמצעי הייצוב, תידרש התכנית בביצוע חוות דעת של מהנדס/גיאולוג המתמחה בתחום יציבות המדרונות. ממצאי חוות הדעת ישולבו במסמכי התכנית.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. תותר העברת תשתיות בכל תחומי בתכנית.</p> <p>2. במגרשים פרטיים תותר העברת תשתיות בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד</p> <p>3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: ערום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. במסגרת עבודות הפיתוח יש לשלב פיקוח על ידי גיאולוג מוסמך בעל נסיון בסיכוני רעידות אדמה לצורך זיהוי עדויות להעתקה פעילה בהתאם להגדרות ת"י 413, בתחום בדיקה הנמצא בטווח של עד 200 מ' מתוואי העתק נצרת כמסומן במפה הגאולוגית. בהתאם לתוצאות הבדיקה ייעשו התאמות תכנוניות והנדסיות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור גאולוג על הטמעת ממצאי הבדיקות, כאמור לעיל, בתכניות.</p> <p>2. טרם תחילת העבודות, ובעונה המתאימה, יערך סקר צומח וגיאופיטים ותבוצע העתקה של עצים המתאימים להעתקה והגיאופיטים לשטחים פתוחים מחוץ לתכנית, בתיאום עם קק"ל.</p>	



<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.16</b>
<p>גז טבעי :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן :</p> <p>1.א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1.ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: תעשייה ותחנת תחבורה ציבורית. תותר בניית המתקנים תכנון זמין מונה הדפסה 56</p> <p>הנלווים בין קו בניין לגבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת השימושים הבאים : מגורים ג', מגורים ומסחר, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור , אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מגרשי מגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
20 שנה		

