

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0394825

תב"ע שכונה דרומית אכסאל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על חלק מחלקה 1,2,5,6 בגוש 16926 ומטרתה הקמת שכונת מגורים בחלק הדרומי של היישוב. שכונה זו היינה חלק ממתחמי המתאר המאושר שמספרו ג/16578, מתחם י"ג. מתחם זה מחובר למערך כבישים קיים ומאושר ע"פ מתאר קודם של אכסאל שמספרו ג/7468. וברצף עם מתחם אחר מאושר למגורים שמספרו 257-0252783 בחלקה מערבית צמודה מספר 13 בגוש 16905.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תב"ע שכונה דרומית אכסאל

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

257-0394825

מספר התכנית

42.012 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230625 קואורדינאטה X

731300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית באכסאל.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אכסאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה דרומית באכסאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16926	מוסדר	חלק		1-2, 5-6

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/2013	4449	6584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16578 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16578



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שווי מגרשי תמורה	10: 32 04/11/2019	ענאן סלאמה	31/10/2019	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון ולוח הקצאות	10: 30 23/01/2020	ענאן סלאמה	20/01/2020	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	10: 28 23/01/2020	ענאן סלאמה	20/01/2020	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מלל לתוכנית הניקוז .	09: 38 19/03/2018	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	13/03/2018	6		מנחה	ניקוז
לא	מערכת ביוב קיימת ומוצעת - תוכנית כללית .	14: 01 02/02/2016	אברהמים אבו תאיה	28/01/2016	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	מערכת ביוב קיימת ומוצעת - תנוחה .	14: 05 02/02/2016	אברהמים אבו תאיה	28/01/2016	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	מערכת מים קיימת ומוצעת - תנוחה .	14: 09 02/02/2016	אברהמים אבו תאיה	28/01/2016	1	1: 500	מנחה	מים
לא	מערכת מים קיימת ומוצעת - תוכנית כללית .	14: 07 02/02/2016	אברהמים אבו תאיה	28/01/2016	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 28 02/02/2016	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	02/02/2016	1	1: 750	מנחה	ניקוז
לא	נספח תחבורה .	12: 22 04/10/2019	סאמר זועבי	04/10/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נלווה לתוכנית - מערכת מים וביוב .	13: 56 02/02/2016	אברהמים אבו תאיה	28/01/2016	8		מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 25 06/02/2018	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	06/02/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אכסאל	אכסאל	אכסאל (1)		04-6554339	04-6550906	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תא דואר 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אכסאל	אכסאל	אכסאל (1)		04-6554339	04-6550906	

(1) כתובת: תא דואר 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ			אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
	יועץ תשתיות	אברהמים אבו תאיה	25051		נצרת		(1)	04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נסים חבשי	1034		אכסאל	אכסאל		054-8180590	03-7256493	mrdrn_eng@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ			אכסאל	(2)		04-6457174	04-6080552	samer@sameerzobi.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ענאן סלאמה	1695		אכסאל	אכסאל	2	04-6551560	04-6452429	anan@pciphas.co.il

(1) כתובת: ביר אלאמיר 11 ת.ד 9537.

(2) כתובת: אכסאל מיקוד 16920 ת.ד 846.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום היישוב אכסאל, המוגדרת כמתחם י"ג בתוכנית המתאר המאושרת ליישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור למגורים, שצ"פ, שטח בנייני ציבור, דרכים ושבילים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- א. קביעת זכויות בנייה.
- ב. קביעת קווי בניין.
- ג. קביעת הוראות בנייה.
- ד. קביעת הוראות פיתוח.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. קביעת הנחיות ניקוז ותשתיות.
- ח. קביעת הוראות לקבלת היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	58 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	104, 102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	36, 35, 33, 32
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	202
קו בנין עילי	מגורים ב'	58 - 37, 34, 32 - 20, 17 - 15, 13, 1 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,307	15.01
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	35,705	84.99
סה"כ	42,012	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,307.07	15.01
דרך מוצעת	5,798.5	13.80
מבנים ומוסדות ציבור	2,918.32	6.95
מגורים ב'	26,003.06	61.89
שטח ציבורי פתוח	984.65	2.34
סה"כ	42,011.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>* במבני מגורים תתאפשר תעסוקה כדלקמן .</p> <p>- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כגון רופאים, מהנדסים ואקדמאים .</p> <p>- סדנאות אומנות .</p> <p>- מסחר קמעונאי יהיה רק במגרשים הנשענים על רחוב 94 ו-200 .</p> <p>"השימושים הנוספים למגורים ייכללו במסגרת מבנה המגורים וזכויות הבנייה שלהם ייגזרו מסכ"ה זכויות הבנייה המצוינות בטבלת הזכויות, הקמת התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה של 3 מ', למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א' "</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. בקשות להיתרי בנייה יכללו פירוט חומרי גמר, מיקום תליית כביסה, מיכלי דלק, צלחות תקשורת, וכד'.</p> <p>ב. דודי שמש לחימום מים ומזגנים יותקנו ע"פ תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה .</p> <p>ג. גמר המבנים יהיה בחומרים עמידים ובגוון בהיר אחיד ו/או אבן מנוסרת בהירה .</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח של כל שלב בתכנית, המפרטת מפלסי העמדת הבתים, מיקום כניסת רכב למגרשים, מיקום מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, הנחיות לגידור המגרשים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון וכדומה, התכנית תתואם עם מהנדס הרשות המקומית .</p> <p>ה. התרת השימושים בסעיף 4.1.1 לעיל, שאינם מגורים, תהיה בתנאים שלהלן :</p> <p>* היקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או להפרעה לתנועת רכב והולכי רגל .</p> <p>* כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה באחד או יותר מהתחומים המפורטים בסעיף זה תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה .</p> <p>* הבקשה תכלול פירוט פתרונות לפריקה וטעינה ולאצירת אשפה ופינוייה בהתאם לנדרש לכל אחד מהשימושים המבוקשים במגרש ואישור הגופים הרלוונטים .</p> <p>* כל בקשה תכלול פיתרון חנייה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף .</p> <p>* הקמת התכליות הנ"ל בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימאלי של 3 מ', למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א' .</p> <p>* מתקנים הנדסיים לשירות האוכלוסייה המיועדת להתגורר בתחום התוכנית ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ו. לא תותר התקנת מתקנם כגון : מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גוונים, סוככי שמש וכד', אלא</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או ע"פ העניין, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ז. בצמתי מפגש בין דרך מס' 200 " כביש הטבעת " ודרכים ניצבות, תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי ועיצוב רעיוני לכל צידי הצומת, שתציג תכנון משותף של בינוי, חזיתות ופיתוח מכל צידי הצומת.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ישמשו להקמת מוסדות חינוך, פעוטונים, בריכות שחייה ותחנות טרנספורמציה ביוזמת המועצה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י הוראות סעיף 4.1.2 א' בתוכנית זו, בשינויים המחויבים למבני ציבור.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	* לא תותר בנייה בשטח השצ"פ למעט גינון, השקיה, שירותים ציבוריים, מתקני מנוחה, ריצופים, תאי חלוקת דואר, הצללות, אלמנטים נופיים מבטון ואבן, מתקני משחקים, מעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הנחיות לפיתוח שצ"פים:</p> <p>א. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול בקנ"מ 1:250 או 1:100 כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, חניונים עם מקומות חנייה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן, כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ב. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.50-3.00 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה יותר יש לפצל את התמיכה, עם ערוגה מגוננת ברוחב 1 מ' לפחות.</p> <p>ג. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.</p> <p>ד. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות קוויות, תאורת רחובות, גינון וחנייה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים

4.4	דרך מאושרת
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך .
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, הנחת תשתיות קוויות, תאורת רחובות, גינון וחנייה .
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8			0%	0%	30%	70%	2918.3	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(6)	3 (5)	14	5 (4)				24%	120%	400 (3)	11, 9, - 28, 26 - 38, 32 - 53, 51 58	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	3 (5)	14	5 (4)				24%	120%	380 (7)	33, 27, 10 52, 37 -	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

* במגרשי מגורים שבהם אורך חזית לכביש מעל 15 מטר תתאפשר בנייה בקיר משותף " דו משפחתי " .

* תותר בנייה בקו 0 צידי ואחורי , אך ורק בהסכמת שכן .

* בייעוד מגורים ב' , יותרו בקומת הקרקע שימושים נוספים למגורים המפורטים בסעיף 4.1.1 ובקומה א' תותר הקמת משרדים . שטחי הבנייה לשימושים אלה יחושבו לפי אחוז תכסית הבנייה לכל קומה . מאחר והוועדה המקומית מעריכה כי סיכויי המימוש בכל מגרש ומגרש של כלל השימושים , נמוכים וצפויים להיות קטנים מ- 15% משטח הבנייה , לא פורטו נתוניהם בטבלה 2.3 .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לחלופין ע"פ קו בנין עליון.

(2) ע"פ תשריט מצב מוצע ..

(3) 400 מ"ר מגרש מינימלי.

(4) 2 יחיד למגרש מינימלי..

(5) כולל קומת עמודים ..

(6) ע"פ תשריט מצב מוצע ..

(7) 380 מ"ר מגרש מינימלי , חוץ ממגרש מס' 10 שהוא בשטח של 371.80 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תחזוקה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקום לפחי אשפה בשטח המגרש וסימונם בבקשה להיתר הבנייה. תנאי נוסף למתן היתר בנייה הינו התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר "טורעאן", או לאתר מוסדר אחר ששמו יצוין בבקשה להיתר הבנייה.

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 חשבונו 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**

החנייה תהיה בתחום המגרשים, תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הבקשה להיתר בנייה.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופרשו לרשות המקומית ע"פ הקבוע בטבלאות האיזון והקצאה, ויירשמו על שם הרשות המקומית. רישום יהיה בהתאם לפרק ג סעיף ז לחוק התכנון והבנייה.

6.5**חשמל**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח 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 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

חשמל	6.5
<p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
ביוב	6.6
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת ההולכה מהשכונה ועד למט"ש בהתאם למפורט בנספח הביוב ו/או תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ולאחר השלמת העבודות להקמת מט"ש "דברת" (שלב א' עפ"י המפורט בתב"ע של המ"טש).</p> <p>ג. אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.</p>	
ניקוז	6.7
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לנספח ניקוז מנחה.</p>	
איחוד וחלוקה	6.8
<p>התוכנית כוללת איחוד וחלוקה לחלקות ללא הסכמה, שמטרתה קביעת מיקום בעלי הזכות בנכס, ותשמש למתן היתרים, ולהכני"ת תצ"ר עד רישום החלקות ברשם המקרקעין.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות יתוכננו ע"פ הוראות הדין והתקנות הרלוונטיות.</p>	
פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.11
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום עם רשות הכבאות וקבלת דרישותיה בכתב, ככל שיידרשו ע"י הוועדה המקומית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>א. מתן היתרי בנייה לשורת המגרשים הגובלת בדרך ההיקפית של הישוב, יהיה באישור וביצוע בפועל מעגל התנועה המזרחי במלואו והחיבור אליו אשר מצוי במתחמים י"א ו- י"ב.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ אכסאל והוועדה המקומית (תוכנית בינוי ותשתיות).</p> <p>ג. תנאי לתחילת עבודות פיתוח ולמתן היתרי בנייה הינו קבלת חו"ד יועץ קרקע לעניין סיכון</p>	

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	אפשרי לגלישת קרקע .
6.13	תשתיות
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר לפי החלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו
2	טופס 4	- פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש ופיתוח , מבנה כביש מלא ואספלט בשכבה ראשונה . - ביצוע תשתיות מים, חשמל , ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. - בניית קירות בגבולות המגרש , - התחברות לתשתיות.



7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה .

