

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0379628

שכונת מגורים חדשה מתחם יז - אכסאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
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

התכנית מהווה תשתית לפיתוח ובינוי במתחם י"ז אשר הוגדר בתכנית המתאר התקפה לאכסאל. התכנית הוגשה ביוזמת המו"מ אכסאל, וגובשה (בין השאר) לאור שיתוף בעלי קרקע שונים בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת מגורים חדשה מתחם יז - אכסאל

מספר התכנית 257-0379628

1.2 שטח התכנית 75.222 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

229800 קואורדינאטה X

731600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצידו המערבי של היישוב - אכסאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אכסאל - חלק מתחום הרשות: אכסאל

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אכסאל

שכונה אכסאל מתחם יז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3-4		חלק	מוסדר	16905
2-4		חלק	מוסדר	16917

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 34



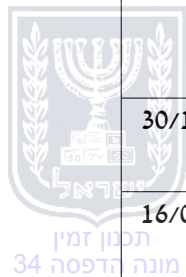
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2001	880	5042	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 11498.	החלפה	ג/ 11498
16/09/2010	40	6135	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 13390.	החלפה	ג/ 13390
01/09/1996	4649	4439	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 7468.	החלפה	ג/ 7468
30/04/2013	4449	6584	תכנית 257-0379628 משנה את תכנית ג/ 16578 רק ביחס לנושאים המפורטים בתוכנית 257-0379628. יתר הוראותיה של תוכנית ג/ 16578 ממשיכות לחול, לרבות הוראות פיתוח שצ"פ כמוגדר בסעיף 6.2.3 א-ד בתוכנית ג/ 16578.	שינוי	ג/ 16578



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/08/2018	אברהים אבו תאיה	14: 14 19/08/2018	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/08/2018	אברהים אבו תאיה	14: 14 19/08/2018	נספח ביוב- כללי	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/08/2018	אברהים אבו תאיה	14: 15 19/08/2018	נספח מים	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/08/2018	אברהים אבו תאיה	14: 15 19/08/2018	נספח מים כללי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	19/08/2018	אברהים אבו תאיה	14: 18 19/08/2018	חוברת ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	9	19/08/2018	אברהים אבו תאיה	14: 17 19/08/2018	נספח ניקוז	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 25000 0		19/08/2018	חנא חוראני	11: 37 19/08/2018	דוח סיכונים סייסמי ראשוני	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	26/02/2017	סאמר זועבי	14: 16 05/03/2018	נספח תנועה- חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	08/08/2018	סאמר זועבי	12: 08 16/09/2018	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	8	19/08/2018	אברהים אבו תאיה	14: 16 19/08/2018	נספח תשתיות מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	16/09/2018	איתי זהבי	10: 49 16/09/2018	מצב מאושר	לא

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

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		מו"מ איכסאל	אכסאל	(1)		04-6012176	04-6012176	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 894

איכסאל 16920.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מו"מ איכסאל	אכסאל	(1)		04-6012176	04-6012176	

(1) כתובת: ת.ד. 894

איכסאל 16920.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מו"מ איכסאל	אכסאל	(1)		04-6012176	04-6012176	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלותה של הרשות המקומית, שטח התכנית מצוי בבעלות פרטיים אחרים.

(1) כתובת: ת.ד. 894

איכסאל 16920.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

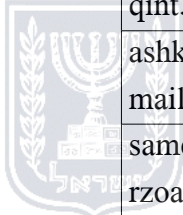
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	נצרת		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	נביה אשקר	1290		אכסאל	(1)				ashkar20@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	samer@sameerzoabi.com
גאוטכני והנדסה אזרחית	גיאולוג	חנא חוראני	112711		עילבון	(2)		04-6784333		hh112711@gmail.com

(1) כתובת: אכסאל ת. 613.

(2) כתובת: כפר עילבון ת.ד. 805.



משרד
תכנון ופיקוח



משרד
תכנון ופיקוח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

תכנון מפורט למתחם י"ז שלפי תכנית המתאר המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור לתכנון מפורט למגורים, מבני ציבור, מסחר, שצ"פ ודרכים.
2. הסדרת מערכת דרכים ותשתיות.
3. מתן הוראות והנחיות בינוי ועצוב ארכטקטוני בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	117 - 101
מסחר	202
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	313 - 304 , 302
דרך מאושרת	403 - 401
דרך מוצעת	412 , 409 - 404
דרך משולבת	413
שביל	414 , 411 , 410
מגורים ומסחר	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	403
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	412 , 409 , 408
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	117 , 116
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	601
גבול מגבלות בניה	מסחר	202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מפורט	68,475.52	91.03
דרך מאושרת	6,746.28	8.97
סה"כ	75,221.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,140.16	9.49
דרך מוצעת	15,150.88	20.14
דרך משולבת	136.9	0.18
מבנים ומוסדות ציבור	5,999.84	7.98
מגורים ג'	38,389.03	51.03
מגורים ומסחר	3,143.41	4.18
מסחר	2,000.69	2.66
שביל	298.54	0.40
שטח ציבורי פתוח	2,962.36	3.94
סה"כ	75,221.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת מבני מגורים ומבני עזר הדרושים להם. במגרשים הנשענים על דרך שרוחבה הינו 12 מ' ומעלה, יותרו השימושים הבאים בקומת הקרקע בלבד (למעט משרדים שיותרו גם בקומה א'): מסחר שכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה, גני ילדים, פעוטונים. בשטחי מגורים שמצויים בתחום מגבלות הבנייה מתחת התדלוק- לא יותרו שימושים לגני ילדים ופעוטונים.</p> <p>השימושים לנלווים למגורים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. יש לתכנן עבורם חניות בנוסף לחניות הדרושות ליחידות הדירור.</p> <p>ב. הכניסות למסחר יופרדו מהכניסות למגורים.</p> <p>במגרשים שנשענים על דרך שרוחבה קטן מ-12 מ' יותר שימוש נלווה למשרדים בלבד, בקומת הקרקע או בקומה א' של המבנה.</p> <p>2. לא תתאפשרנה התחברויות נוספות לדרך הטבעת מתוך מגרשי המגורים הגובלים בדרך הטבעת, למעט החיבורים המאושרים במסגרת תשריט ייעודי הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להיתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת מימוש כל הזכויות במלואן (כולל חשובים סטטיים) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. שאר הוראות הבינוי יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות ולהנחיות המרחביות.</p>
ב	אזורים מיוחדים
	<p>יש לשמור על המרחקים של שימושי קרקע רגישים כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18 מתחנת התדלוק הסמוכה.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים, למסחר שכונתי ולמשרדים בעלי מקצועות חופשיים. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד, אך משרדים יותרו גם בקומה א' של המבנה.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי להיתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת מימוש כל הזכויות במלואן (כולל חשובים סטטיים) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. שאר הוראות הבינוי יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות ולהנחיות המרחביות.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש למסחר קמעונאי וסיטונאי לרבות סופרמרקט, בנק, דואר, מרפאות ומשרדים.</p>
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה

4.3	מסחר
	תנאי להיתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (כולל חניות במלואם) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מבני חינוך, תרבות וספורט, דת, רווחה, חירום וממשל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי והפיתוח תיערך בקני"מ 250:1 ותציג את מכלול השימושים המוצעים במבנה וכן סימון של שטחי גינון, חניה, מתקנים ומפלסי בנייה ופיתוח.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	יותר השימושים והפעולות הבאות: גינון, סלילת שבילים ורחבות ישיבה, מצללות, מתקני מנוחה, חניות, מתקני משחקים וספורט, מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתית לחשמל. בנייה בשטח זה תותר רק לטובת התכליות המצוינות לייעוד זה. תאי שטח מס' 302, 305-308, 311-312 ישמשו לטובת הצבה של מתקני תשתית ודרך לרבות פילרים/גמל מים/אשפה וכד', ולא יילקחו בחשבון לצורך עמידה בפרוגרמת תוכנית המתאר למתחם זה
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ככל ששטח התכנית יחולק בתכנית איחוד וחלוקה- יתוכנן שצ"פ בגודל מינימאלי של דונם אחד ובצורה גולרית המאפשרת הקמת מבנים. הוראה זו לא תחול על השצ"פים שמסביב לדרכים.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, מתקני דרך, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך.
4.8	דרך מוצעת

4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, מתקני דרך, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתא שטח 412 תתוכנן דרך שירות שתכלול חניות, מדרכות ומתקני תאורה.</p> <p>תותר גישה מרוכזת מתחום הדרך המוצעת לתא שטח 601 בהתאם לנספח התחבורה.</p>
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, מתקני דרך, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(4) 14	4	(3) 154	45	(2) 189	(1) 45		24	120	300	117 - 101	מגורים	ג' מגורים		
5	4	4	1	3	9			60	(6) 220	(1) 100		20	100	1000	202	מסחר	מסחר		
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(4) 16	4	13	50	154	(7) 30		24	100	1000	601	מגורים	מגורים ומסחר		
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(4) 16			50	160	(1) 100		(8) 15	(8) 45	1000	601	מסחר	מגורים ומסחר		
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(4) 14			45	180	(1) 36		24	120	6000	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	1	1	3			10	10				(10) 100	(9) 500	- 304 ,302 313	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	117 - 101	מגורים	מגורים ג'
5	202	מסחר	מסחר
5	601	מגורים	מגורים ומסחר
5	601	מסחר	מגורים ומסחר
5	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	313 - 304 ,302	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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:

- א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ זכויות מותרות.
- ב. גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה מפלס הכניסה הקובעת. הגובה אינו כולל מתקנים טכניים כגון אנטנות, פיר מעלית או מעי טכניות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לחניון תת קרקעי.
- (2) ביעוד מגורים ג' תותר הקמת שימושים נלווים בהתאם לסעיף 4.1.1, ובהיקף בניה מירבי של 30% מתוך סה"כ זכויות הבניה המפורטות ליעוד זה..
- (3) סה"כ לכל התאי שטח.
- (4) לא כולל מעקות ומסתורים.
- (5) או אפס בקיר משותף ובהסכמת השכן.
- (6) כולל חניון תת קרקעי.
- (7) לחניון תת קרקעי, מחסנים ומעי טכניות.
- (8) מתוך זכויות אלו יותרו עד 40% לשימוש למשרדים.
- (9) ככל ששטח התכנית יחולק במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, גודל המגרש המינימלי בשצ"פ יהיה 1000 מ"ר..
- (10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: בכל תחום התכנית.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה ופיתוח או לעבודות הטעונות היתר הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד מבני ציבור הינו עריכת סקר תגובת אתר ע"י בעל מקצוע מוסמך, ובהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 202, 601 יהיה ביצוע בפועל דרך השירות שבתא שטח 412 או הדרך שמצפון מגרשים אלו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 פיתוח סביבתי</p> <p>א. בכל מגרש תובטח תכסית פנויה של 20% משטח המגרש ולכל עומק הקרקע, לצורכי החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים קולטי הנגר יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקודם ובשימוש שלהם כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. לא תותר גישה כלשהי לתחנת התדלוק הסמוכה, מתאי שטח 202 ו 601.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניות יהיו בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית בכל השכונה במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p>	<p>6.4</p>



6.4

חשמל

קו חשמל מתח עליון 110-1 60 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, 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 לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית בד בבד עם התחלת ביצועם של מעביר המים והמובל המתוכננים.

3. ביוב:

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

ב. לא ינתנו היתרי בנייה על פי תכנית זו אלא לאחר שיוגש על ידי המועצה המקומית, לוח זמנים מחייב לבצוע מע' הביוב על פי תכנית הביוב המאושרת ושיהיה במקביל ללוח הזמנים לבצוע התכנית ובאופן שמע' הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

ג. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור של המתחם למט"ש "דברת" אשר עומד בדרישות החוק וערוך לקבלת תוספת השפכים.

אישור בכתב מרשות המים לועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

4. תכנון תשתיות המים והביוב ייעשו בתיאום עם תאגיד "הרי נצרת". אישור בכתב מהתאגיד לועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

6.6	פסולת בניין
	<p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי האשפה הוא לאתר טורעאן, או לאתר מוסדר כדין ששמו יצוין בבקשה להיתר הבניה. 1. כל מבקש היתר בניה נדרש לתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. 2. חובה זו תחול על מבקש מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי. 4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת ייחוס: קבוצת ייחוס ---- הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים ---- לפחות 10 טון מבנה ציבורי ---- לפחות 10 טון מגורים ומסחר ---- לפחות 10 טון 6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג גנפשויוס. 7. הוראות נוספות למתקני אשפה: - נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ-240 ליטר לכל מגרש, יותקן בגבול המגרש בגומחה מיוחדת למטרה זו. - מתקן המיועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ-6 מ"ק. - מתקן למוצרי פלסטיק וקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ-2 מ"ק. - המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק של עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה. - בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ-6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך. - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ-240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. - פחי האשפה מיכלית פסולת יוצבו במובלעות גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או הולכי רגל.</p>
6.7	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: 1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>

6.7	חומרי חפירה ומילוי
	הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
6.8	עתיקות
	כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח -1978.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין
6.10	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.11	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7,19 ואישור תשריט חלוקה.	
2	אישור תכניות עבודה לתשתיות על ידי הגורמים המוסמכים, מו"מ אכסאל והועדה המקומית (תכנית בינוי ותשתיות).	
3	היתר לפי החלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו.
4	טופס 4	-פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש וכביש טבעת ופיתוח, מבנה כביש מלא ואספלט בשכבה ראשונה. -ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. -בניית קירות בגבולות המגרש. -התחברות לתשתיות. -פיתוח מגרשי מבני ציבור ושטחי הציבור הפתוחים הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה.

7.2 מימוש התכנית

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