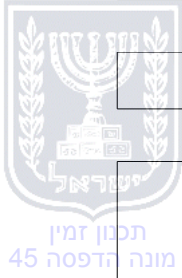


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0379412

שכונת מגורים חדשה מתחם טו-טז - אכסאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/06/2019

לאשר את התוכנית
17/05/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 במתחמים טו-טז' אשר הוגדרו בתכנית המתאר התקפה לאכסאל. התכנית הוגשה ביוזמת המו"מ אכסאל, וגובשה (בין השאר) לאור שיתוף בעלי קרקע שונים בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים חדשה מתחם טו-טז - אכסאל

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

257-0379412

מספר התכנית

71.770 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

230014 קואורדינאטה X

731777 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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אכסאל

אכסאל- שכונה מערבית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
5, 11-12, 19, 22		חלק	מוסדר	16905
3-4		חלק	מוסדר	16917
2, 17-18, 21, 24-25, 28-29, 62, 115-116, 124-125, 128, 131-132, 135		חלק	מוסדר	16995

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11498	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11498 ממשיכות לחול.	5042	880	30/12/2001
ג/ 13390	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13390 ממשיכות לחול.	6135	40	16/09/2010
ג/ 7468	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7468 ממשיכות לחול.	4439	4649	01/09/1996
ג/ 8665	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8665 ממשיכות לחול.	4548	4693	27/07/1997
ג/ 16578	שינוי	תכנית 257-0379412 משנה את תכנית ג/ 16578 רק ביחס לנושאים המפורטים בתוכנית 257-0379412. יתר הוראותיה של תוכנית ג/ 16578 ממשיכות לחול, לרבות הוראות פיתוח שצ"פ כמוגדר בסעיף 6.2.3 א-ד בתוכנית ג/ 16578.	6584	4449	30/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב- כללי	08: 38 08/09/2019	אברהים אבו תהיא	08/09/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב-תנוחה	08: 38 08/09/2019	אברהים אבו תהיא	08/09/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים כללי	08: 40 08/09/2019	אברהים אבו תהיא	08/09/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים-תנוחה	08: 39 08/09/2019	אברהים אבו תהיא	08/09/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	חוברת ניקוז וניהול מי נגר עילי	08: 52 08/09/2019	אברהים אבו תהיא	08/09/2019	11	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	08: 53 08/09/2019	אברהים אבו תהיא	08/09/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תכנית אגני ניקוז	08: 54 08/09/2019	אברהים אבו תהיא	08/09/2019	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	דוח סיכונים סייסמים ראשוני	11: 38 19/08/2018	חנא חוראני	19/08/2018		1: 25000 0	מחייב	סקר סייסמי
לא	נספח תנועה- חתכים	13: 04 05/03/2018	סאמר זועבי	26/02/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	08: 54 08/09/2019	סאמר זועבי	08/09/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	08: 55 08/09/2019	אברהים אבו תהיא	08/09/2019	8	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר קני"מ 1: 1000 ותרשימי סביבה	16: 06 01/04/2020	איתי זהבי	01/04/2020	1	1: 1000	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

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 לבעלות המועצה 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
	גיאולוג	חנא חוראני	112711		עילבון	(2)		04-6784333		hh112711@gmail.com

(1) כתובת: אכסאל ת.ד. 613.

(2) כתובת: כפר עילבון ת.ד. 805.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 45



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 למתחמים ט"ו - ט"ז מתכנית המתאר המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	124 - 120 ,113 ,112
מסחר	201
מבנים ומוסדות ציבור	202
שטח ציבורי פתוח	307 - 304
דרך מאושרת	416 ,415 ,405 - 402
דרך מוצעת	410 - 407
שביל	412 ,411
מגורים ומסחר	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	405
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	408 ,407
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	123
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	602
גבול מגבלות בניה	מסחר	201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	307
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	416
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ג'	120

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מפורט	51,578.95	75.31
אזור מגורים מאושר	167	0.24
דרך מאושרת	16,540.55	24.15
שטח ציבורי פתוח	201	0.29
סה"כ	68,487.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,339.03	25.32
דרך מוצעת	7,036.01	10.27
מבנים ומוסדות ציבור	4,730.3	6.91
מגורים ג'	28,952.56	42.27
מגורים ומסחר	6,541.31	9.55
מסחר	1,375.32	2.01
שביל	130.73	0.19
שטח ציבורי פתוח	2,382.29	3.48
סה"כ	68,487.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 שיתרו גם בקומה א'): מסחר שכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה, גני ילדים, פעוטונים. בשטחי מגורים שמצויים בתחום מגבלות הבנייה מתחנת התדלוק- לא יותרו שימושים לגני ילדים ופעוטונים.</p> <p>השימושים הנלווים למגורים יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. יש לתכנן עבורם חניות בנוסף לחניות הדרושות ליחידות הדור.</p> <p>ב. הכניסות למסחר יופרדו מהכניסות למגורים.</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	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. 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.</p> <p>שאר הוראות הבינוי יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות ולהנחיות המרחביות.</p> <p>ב. יש לשמור על המרחקים של שימושי קרקע רגישים כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 18/4 מתחנת התדלוק הסמוכה.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש למסחר קמעונאי וסיטונאי לרבות סופרמרקט, בנק, דואר, מרפאות ומשרדים. לא יהיה כל חיבור בין תא שטח 201 לתחנת תדלוק הסמוכה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. יש לשמור על המרחקים של שימושי קרקע רגישים כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 18/4 מתחנת התדלוק הסמוכה.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים, למסחר שכונתי ולמשרדים בעלי מקצועות חופשיים. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד, אך משרדים יותרו גם בקומה א' של המבנה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי להיתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים</p>



מגורים ומסחר	4.3
<p>ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת מימוש כל הזכויות במלואן (כולל חשובים סטטיים) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות.</p> <p>שאר הוראות הבינוי יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות ולהנחיות המרחביות.</p> <p>ב. יש לשמור על המרחקים של שימושי קרקע רגישים כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 18/4 מתחנות הדלק הסמוכות.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח 602 יהיה הכנת נספח תנועה מאושר ע"י יועץ תנועה ורשות התמרור המקומית, המציג את ההתחברות לדרך מבלי ליצור קונפליקט עם תחנת התדלוק.</p> <p>מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לבצע שינויים בנספח התנועה, על פי שיקול דעתו.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
מבני חינוך, תרבות וספורט, דת, רווחה, חירום וממשל.	
הוראות	4.4.2
תנאים למתן היתרי בניה	א
תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי והפיתוח תיערך בקני"מ 1:250 ותציג את מכלול השימושים המוצעים במבנה וכן סימון של שטחי גינון, חניה, מתקנים ומפלסי בנייה ופיתוח.	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
יותרו 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.	
תא שטח 306 ישמש לטובת הצבה של מתקני תשתית ודרך לרבות פילרים/גמל מים/אשפה וכד', ולא יילקח בחשבון לצורך עמידה בפרוגרמת תכנית המתאר למתחם זה.	
בתא שטח 307 לא יותר מעבר מוטורי ולא תותר בנייה כלשהי (למעט גדרות בגבולותיו).	
הוראות	4.5.2
שביל	4.6
שימושים	4.6.1
ישמש למעבר הולכי רגל, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.	
הוראות	4.6.2
סביבה ונוף	א
תנאי לבצוע הדרך הינו לוווי אדריכל נוף לתכנון נופי כולל נטיעת עצים, ספסלים, מדרכות וכד'.	
דרך מאושרת	4.7
שימושים	4.7.1
תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, מתקני דרך, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.	
הוראות	4.7.2
דרך מוצעת	4.8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	14	4	40	(2) 199	(1) 55		24	120	250	112	מגורים ג'	מגורים ג'
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	14	2	40	(2) 199	(1) 55		24	120	250	113	מגורים ג'	מגורים ג'
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	14	11	40	(2) 199	(1) 55		24	120	250	120	מגורים ג'	מגורים ג'
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	14	35	40	(2) 199	(1) 55		24	120	250	121	מגורים ג'	מגורים ג'
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	14	26	40	(2) 199	(1) 55		24	120	250	122	מגורים ג'	מגורים ג'
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	14	18	40	(2) 199	(1) 55		24	120	250	123	מגורים ג'	מגורים ג'
5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	14	19	40	(2) 199	(1) 55		24	120	250	124	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	4	4	(1) 1	5	16	23	50	224	(1) 100		24	100	2000	602	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	5	4	4	(1) 2	(5) 2	16		50	160	100		(4) 15	(4) 45	2000	602	מסחר ומסחר	מסחר ומסחר
5	5	4	4	(1) 2	2	9		60	220	(1) 100		20	100	1400	201	מסחר	מסחר
5	4	3	3	(1) 1	4	14		45	180	(1) 36		24	120	5100	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	3	1	1	3		10		מ"ר	מ"ר	מ"ר	(7) 100	(6) 500	- 304 307	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניון תת קרקעי בלבד.

(2) כולל חניה תת קרקעית. ביעוד מגורים ג' תותר הקמת שימושים נלווים בהתאם לסעיף 4.1.1, ובהיקף בניה מירבי עד 30% מתוך סה"כ זכויות הבניה המפורטות ליעוד זה.

(3) או אפס בקיר משותף ובהסכמת השכן

(4) מתוך זכויות אלו יותרו עד 40% לשימוש למשרדים.

(5) יותר מסחר בקומת הקרקע, ומשרדים בקומה א+קרקע.

(6) ככל ששטח התכנית יחולק במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, גודל המגרש המינימלי בשצ"פ יהיה 1000 מ"ר.

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: בכל תאי השטח יחדיו עבור חדרי טרנספורמציה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<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>	
6.2 פיתוח סביבתי	6.2
<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>	
6.3 עתיקות	6.3
<p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978.</p>	
6.4 חניה	6.4
<p>החניות יהיו בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
6.5 פיקוד העורף	6.5
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.6 שרותי כבאות	6.6
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	
6.7 חשמל	6.7
<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>	



חשמל	6.7
<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' 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'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

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

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

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין

6.10

סקר סייסמי

שטח התכנית נמצא באזור עם חשד להגברת שתית חריגה בעת רעידת אדמה, כתוצאה מכיסוי קרקע רך על גבי סלע קשה מאוד בבסיס ובגין מיקומה בשולי אגן גאולוגי עמוק.

כחלק מהתנאים למתן היתר בניה למבנים אשר תקן ישראלי 413 חל עליהם, סיווג השתית לצורך חישוב ספקטרום התגובה יורד בדרגה אחת, ביחס לספקטרום שמייחס תקן ישראלי 413 לחתך הקרקע המקומי.

ככל שיתוכננו מבנים מקבוצת חשיבות א' (ת"י 413, ג"ת 5, טבלה 4) או מבנים מקבוצת חשיבות ב' (ת"י 413, ג"ת 5, טבלה 4) בשתית מסוג E (על פי ממצאי חקירה גיאוטכנית), יידרש לבצע סקר תגובת אתר.

6.11

פסולת בניין

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/גונפשויום.		
7. הוראות נוספות למתקני אשפה :		
- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ-240 ליטר לכל מגרש, יותקן בגבול המגרש בגומחה מיודעת למטרה זו.		



6.11	פסולת בניין
	<p>-מתקן המיועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ-6 מ"ק.</p> <p>-מתקן למוצרי פלסטיק וקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ-2 מ"ק.</p> <p>-המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק של עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.</p> <p>-בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ-6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.</p> <p>-בשב"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ-240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.</p> <p>-פחי האשפה מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה וואו להולכי רגל.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור 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	<p>-פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש וכביש טבעת ופיתוח, מבנה כביש מלא ואספלט בשכבה ראשונה.</p> <p>-ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה.</p> <p>-בנית קירות בגבולות המגרש.</p> <p>-התחברות לתשתיות.</p> <p>-פיתוח מגרשי מבני ציבור ושטחי הציבור הפתוחים הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה.</p>

7.2 מימוש התכנית

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

