

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0714485

הסדרת מערכת דרכים חלקה 24 - איכסאל



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/11/2019
להפקיד את התכנית
03/02/2020
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

לאחר אשור תכנית ג/21035, לבצוע חלוקה עתידית למגרשים בין הבעלים המחזיקים בשטח נדרש שינוי בתווי דרכים להסדרת החלוקה מבלי להפחית משטח הדרכים המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מערכת דרכים חלקה 24 - איכסאל
		מספר התכנית	257-0714485
1.2	שטח התכנית		117.308 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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

231404 קואורדינאטה X

732579 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח אכסאל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אכסאל - חלק מתחום הרשות: אכסאל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת ההר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16902	מוסדר	חלק		24

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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3
15/08/2016	9043	7320	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/21035 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/21035



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 30 11/12/2019	פחירי חביבאללה	07/12/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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
	פרטי	עפיף דראושה			אכסאל	מרכז- מצפון למסגד		054-3010959		donia@arch- fakhri.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עפיף דראושה			אכסאל	מרכז- מצפון למסגד		054-3010959		donia@arch- fakhri.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עפיף דראושה			אכסאל	מרכז-מצפון למסגד		054-3010959		donia@arch- fakhri.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	מודד	נביה אשקר	1290	נביה אשקר מדידות הנדסיות	אכסאל	אכסאל		050-7460461		ashkar20@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הסדרת מערכת דרכים ופריסת ייעודי קרקע מחדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת שימושי קרקע ביעוד מגורים ב'
ביטול קטע מדרך מאושרת
הסדרת קווי בניין
שינוי בהוראות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	112 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח ציבורי פתוח	643 - 601
דרך מאושרת	207 - 201
דרך מוצעת	410 - 401
דרך משולבת	308 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	203
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	410
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	305, 303, 302
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	112, 110, 108 - 106, 104
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	630, 621, 617, 609, 607
חזית מסחרית	דרך משולבת	301
חזית מסחרית	מגורים ב'	111 - 108, 106 - 103
להריסה	דרך מאושרת	207 - 204
להריסה	דרך מוצעת	406
להריסה	דרך משולבת	307, 306, 302, 301
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	500
להריסה	מגורים ב'	112, 111, 108, 103, 102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	643, 642, 621, 611
מבנה להריסה	דרך מאושרת	204, 203
מבנה להריסה	דרך מוצעת	409, 403
מבנה להריסה	דרך משולבת	302
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	500
מבנה להריסה	מגורים ב'	112, 111, 108, 107
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	643, 642, 633

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,908	14.41
דרך משולבת	11,085	9.45
מבני ציבור	7,961	6.79
מגורים ב'	74,160	63.22
שצ"פ	7,194	6.13
סה"כ	117,308	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.87	16,262.55	דרך מאושרת
1.24	1,457.92	דרך מוצעת
8.88	10,413.61	דרך משולבת
6.75	7,917.55	מבנים ומוסדות ציבור
63.16	74,084.58	מגורים ב'
6.10	7,155.24	שטח ציבורי פתוח
100	117,291.45	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- מיועד למבני מגורים ב- תתאפשר תעסוקה כדלקמן -משרדים בעלי מקצועות חופשיים . -מסחר קמעונאי יותר בחזיתות מגרשים . הנשענים על רחובות שרוחבם המינימאלי הינו 13 מ"מ - מועדונים פרטיים וחברתיים גני ילדים , פעוטונים .</p> <p>שימושים אלו יותר בתנאים הבאים .</p> <p>-היקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או להפרעה לתנועה רכב ו הולכי רגל .</p> <p>- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה באחד או יותר מהתחומים המפורטים בסעיף זה תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בכך "השימושים הנוספים למגורים ייכללו במסגרת מבנה המגורים וזכויות הבנייה שלהם ייגזרו מסה"כ זכויות הבנייה המצוינות בטבלת הזכויות " . הקמת התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימאלי של 3 מ"מ למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א" .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א . בקשות להיתר בניה יכללו תכנון למלוא זכויות הבניה ויכללו פירוט של חומר גמר , מקומות לתליית כביסה ומיקום מיכל דלק .</p> <p>ב. לא יותרו מבני עזר אלא בתחום המבנה.</p> <p>ג. חניה לרכב פרטי תהיה בתחום המגרש . חניה מקורה תהיה משולבת בבניין המגורים , במגבלות קווי הבניה או במבנה נפרד בקו בניה צידי 0 בהסכמות השכן לאחר קבלת התייחסות השכן וקו בנין קדמי 1 מ"מ במקרה של קו בניה 0 , ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן . שטח מקסימלי למבנה חנייה נפרד 30 מ"ר . בנוסף לשטחים המצוינים בטבלת הזכויות .</p> <p>ד. לא תותר התקנת מתקנים כגון : מכלי אגירה למים דודי חימום , קולטי שמש , מכלי דלק , זרועות לתליה , מסתורי כביסה , מזגנים אוויר , אנטנות , גגונים , סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובים האדריכלי במבנה , או על פי העין , מכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה</p> <p>ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח של כל שלב בתכנית , המפרטת מפלסי העמדת הבתים , מיקום כניסת רכב למגרשים , מיקום מתקני אשפה , ארונות חשמל , הנחיות לגידור המגרשים , מדריכות , תאורת רחוב , גינון ציבורי וכדומה . התכנית תתואם עם מהנדס הרשות המקומית</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור



	4.2
	4.2.1
<p>א. שימושים</p> <p>א. בשטח המיועד להקמת מבני ציבור תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מוסדות תרבות, מועדונים שתשולב במסגרת. 2. מבני קשישים ומועדוני קשישים 3. מקומות לפולחן דתי, כגון מסגדים 4. בתי תרבות ואולמות לאספת אירועים 5. מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה 6. משרדים ממשלתיים או לגופים רשמיים 7. מגרשי משחקים ובריכות שחיה 8. שבילים וגינות וכן מוסדות חינוך 9. תחנות לכיבוי אש. 10. מתקנים למנוחה, הצללה, מתקני משחק לילדים. <p>תותרנה מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחד לשנייה ובתנאי שיוקמו ויפעלו בהתאם לתכנית בנוי מאושרות ע"י הועדה המקומית</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>א. הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>(1) "תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת תכנית פיתוח שתשולב במסגרת הבקשה להיתר בנייה - לאישור הוועדה המקומית, תכנית הפיתוח תכלול התייחסות מפורטת לנושאים הבאים : פירוט חומרי הגמר, מפלסי העמדת המבנים, מיקום הכניסות למגרש, החניות, מיקום תשתיות הכרחיות"</p> <p>(2) "לא יותרו מבני עזר אלא בתחום המבנה."</p>	
	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>א. גני משחקים לילדים.</p> <p>ב. מתקנים למנוחה והצללה.</p> <p>ג. גינות ושבילים - השצ"פים והמערבים הציבוריים ישמשו בראש ובראשונה לצורכי נופש, מנוחה, משחק ותצפית. בנוסף יותר שימוש למתקנים הנדסיים, שנאים, עמדות אשפה, מעבר צנרת. השטח המיועד למתקנים הנדסיים, שנאים, עמדות אשפה, מעבר צנרת השטח לא יעלה על 30מ"ר בכל שצ"פ. למעט מתקני תשתית לביוב</p>	
	4.3.2
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>א. דרכים לתחבורה, חניות ציבוריות ומדרכות.</p> <p>ב. נטיעות וגינות.</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית ציבוריות.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>א. דרכים</p> <p>א. דרך קיימת/ מאושרת ומוצעת -כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה ת למעט מסילת ברזל</p>	

4.4	דרך מאושרת
	<p>ובתוספת מתקני תשתיות, ריהוט גן ופיתוח גנני.</p> <p>ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. בסמכות של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועה כלי רכב בצומת הסמוכה וזאת בתנאי שהמרווחים הדמיים במגרש לא יעלו על 10 מטרים.</p> <p>ד. הרדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.</p> <p>ה. בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוב הקטן מזה מסומן בתשריט. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות התקשורת.</p> <p>ו. בסלילת הדרך בהחזקתה ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. חרף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים ולוחות מודעות.</p> <p>ז. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p> <p>ח. דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חילופית.</p> <p>ט. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצע על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הוועדה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. דרכים לתחבורה, חניות ציבוריות ומדרכות.</p> <p>ב. נטיעות ו גינון.</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית ציבוריות.</p>
4.5.2	הוראות
א	דרכים

4.5	דרך מוצעת
<p>א. דרך קיימת/ מאושרת ומוצעת -כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה ת למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתיות, ריהוט גן ופיתוח גנני.</p> <p>ב.אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג..בסמכות של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועה כלי רכב בצומת הסמוכה וזאת בתנאי שהמרווחים הדמיים במגרש לא יעלו על 10 מטרים .</p> <p>ד.הרדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים .</p> <p>ה.בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברחוב הקטן מזה מסומן בתשריט . לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות התקשורת.</p> <p>ו..בסלילת הדרך בהחזקתה ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. חרף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים ולוחות מודעות.</p> <p>ז.לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p> <p>ח.דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על- ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חילופית.</p> <p>ט.הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצע על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות .</p>	
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
<p>א. דרכים לתחבורה, חניות ציבוריות ומדרכות .</p> <p>ב. נטיעות ו גינון .</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית ציבוריות .</p>	
4.6.2	הוראות

4.6

דרך משולבת

א

דרכים

א. דרך גישה /דרך משולבת -תשמש למעבר הולכי רגל ולגישת רכב אך ורק אל המגרשים הגובלים בה .

דרך משולבת -רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה, כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2 4991 על משינוייהן מעת לעת .

ב . דרך פנימית מותנית -הוראות סעיף זה יחולו על קטעי דרכים מס'

401,403,405-407,409,411 עפ"י המסומן בתשריט לתוכנית זו במרקם המיועד לבינוי, אשר טרם אושרה עבורן תכנית מפורטת ו/או תכנית חלוקה .

הסימון בתכנית הינו מנחה בלבד, כאשר בעת הגשת תכנית מפורטת/ תכנית חלוקה, התוואי יסומן במיקומו המדויק ותוך שמירה על העקרונות הבאים :

רוחב הדרך יהיה כ מוסמן ברוזטה בתשריט.

הדרך תבטיח רצף תחבורתי לדרכים המשכיות ממערב וממזרח למתחם, כפי שבא לידי ביטוי בתשריט- הכל תוך שמירה על כללי התוויות דרכים שמשמעם מהנחיות משרד התחבורה.

תובטח גישה מהדרך לבינוי הצמוד משני צדדיה .

התכנון יבוצע לפי מהירות תכן של 40 קמ"ש לפחות.

התכנון יאושר ע"י יועץ תחבורה מטעם הועדה המקומית .

ג.אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.

ד..בסמכות של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועה כלי רכב בצומת הסמוכה וזאת בתנאי שהמרווחים הדמייים במגרש לא יעלו על 10 מטרים .

ה.הרדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים .

ו.בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה מסומן בתשריט . לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות התקשורת.

ז..בסלילת הדרך בהחזקתה ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים ולוחות מודעות.

ח.לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.

ט.דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על- ידי הועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חילופית.

דרך משולבת**4.6**

י.הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.

עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצע על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הוועדה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	4	4	4	12		50	200			50%	150%	500	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4	14	4.35	36	144			24%	(1) 120	400	- 101 112	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:

א. במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר יותר בניית שני מבנים נפרדים על אותו מגרש בתנאי שהמרחק ביניהם 6 מ' לפחות. , ובמגרשים ששטחם מעל 600 ועליהם קיימים מבנים ערב הפקדת התכנית המרחק בין שני המבנים יהיה לא פחות מ- 4 מ' .

ב. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

ג. גובה המבנים ימדדו בצורה אנכית מפני הקרקע הטבעית ובנוסף תותר יציאה לגג בגובה מקסימלי 2.5 מ' ובשטח מקסימלי 10 מ"ר .

ד. תא שטח 101 בהתאם למגורים א בתכנית ג/7468, תא שטח זה נתן לאיחוד עתידית עם המגרש הגובל לתא שטח 101 מצד הצפוני .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושים נלווים למגורים על פי סעיף 4.1.1 בתכנית זו, בקומת קרקע בלבד, ועד 30% מתוך סך זכויות הבניה למגורים במגרש ..

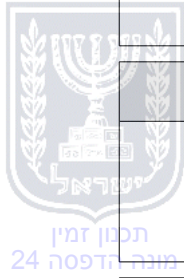
(2) כולל קומת עמודים.

(3) או 0 עבור חניה מקורה לאחר קבלת חוות דעת השכן.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התקפות בעת הוצאת היתר. בניה . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	תנאי למתן היתר בניה - קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בבהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון ובניה .
6.3	חשמל	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל . המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	ביוב	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.6	ניקוז	א- התכנית כפופה לתמ"א 34/ב/3 בכל הנושאים המתייחסים לגבולות מגן והשפעה של הנחל . ב- לאלמנטים בתכנית הכוללים פיתוח , יינתנו פתרונות ניקוז באישור רשות הניקוז ומהנדס הוועדה המקומית . ג- בתחומי הנחלים ועורקי הניקוז תתאפשר עבודות רשות הניקוז בהתאם לחוק הניקוז בפני

6.6	ניקוז
	שיטפונות . ד- תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה וביצוע הוראות חוברת נספח ניהול מי הנגר העילי המהווה נספח מחייב בתכנית ג/21035 .
6.7	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה , אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
6.9	שרותי כבאות
	תנאי היתר בניה , יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות , על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.
6.10	תשתיות
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל .
6.11	מבנים קיימים
	הוועדה המקומית ראשית לתת לגיטימציה למבנים קיימים , אשר בנייתם הושלמה לפני הגשת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה , מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין , בתנאים הבאים : א- המבנים הקיימים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית . ב- מבנים אשר לא חודרים לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים . ג. ננקט הליך לפי ס' 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר . ד . תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספת החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית .
6.12	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור , ככל שלא יוחזרו , ובכפוף לכל דין .
6.14	הריסות ופינויים
	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה בהתאם למגרש הרלוונטי .



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אשור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24