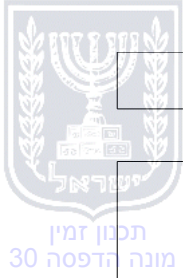


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0961268

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, חלקה 41 בגוש 16905-אכסאל



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומנה ע"י חלק מן הבעלים בחלקה 4 , מתחם י"ז , מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עם הסדרת מערכת הדרכים על מנת לאפשר יישום חלוקה שוויונית ומאוזנת בין הבעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה , חלקה 41 בגוש 16905-
 אכסאל

מספר התכנית 257-0961268

1.2 שטח התכנית 72.726 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (6), 62א (א) (7)

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

229850 קואורדינאטה X

731599 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב 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 מתחם י"ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16905	מוסדר	חלק	41	

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
257-0379628	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0379628 ממשיכות לחול.	8580	2158		16/12/2019

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית 257-0379628 מלבד השינויים המוצעים בה .



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	טבלאות הקצאה ואיזון ודוח שמאות	03: 41 07/09/2023	מוסטפא חלאילה	19/06/2022	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 42 07/09/2023	נסים חבשי	20/06/2022		1: 625	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		03: 47 07/09/2023	גסאן מזאווי	25/06/2021		1: 1000	מנחה	חתכים
לא		03: 45 07/09/2023	גסאן מזאווי	07/09/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא		01: 19 16/03/2022	פחירי חביבאללה	15/03/2022	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



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	מוחמד דראושה (1)			אכסאל			050-5279786		yazed.dr.93 @hotmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 10.

1.8.2 יזם

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	נסים חבשי	1202	ח. נסים מודדים מוסמכים בע"מ	אכסאל	(1)		054-8180590		mrdn_eng@n etvision.net.il
	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823	חוליות - שמאות מקרקעין	סחינין	(2)		052-6847999		huliut.mk@g mail.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי			נצרת	(3)		050-5589133		mgassan@g mail.com

(1) כתובת : בניין אלופא.

(2) כתובת : קניון סחינין.

(3) כתובת : ת.ד 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

איחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שינוי והארכת תווי דרך

קביעת גודל מגרש מינימאלי ביעוד מגורים ומסחר

שינוי בקווי בנין ליעוד מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 133, 135 - 155, 134A, 134B
מסחר	201, 202
מבנים ומוסדות ציבור	900
שטח ציבורי פתוח	301 - 304
דרך מאושרת	401 - 410
דרך מוצעת	515 - 520
דרך משולבת	700
שביל	801, 802
מגורים ומסחר	601 - 603

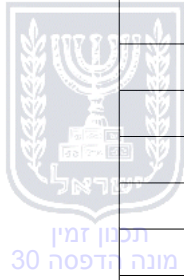
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	408 - 410
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	138, 137, 134A, 134B
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	601
גבול מגבלות בניה	מסחר	201, 202
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	404, 405, 408
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	114, 115, 117 - 119, 121, 131, 135
זיקת הנאה	מגורים ב'	126, 154
להריסה	דרך מאושרת	402
להריסה	מגורים ב'	113
קו ניקוז	דרך מאושרת	409
קו ניקוז	מגורים ב'	126, 154

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
27.05	19,672	דרך מאושרת
0.19	137	דרך משולבת
8.27	6,015	מבני ציבור
52.91	38,477	מגורים ג'
4.32	3,144	מגורים ומסחר
2.77	2,012	מסחר
0.41	300	שביל
4.08	2,969	שצ"פ
100	72,726	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.99	18,852.54	דרך מאושרת
1.44	1,041.63	דרך מוצעת
0.22	160.41	דרך משולבת
8.27	6,000.08	מבנים ומוסדות ציבור
52.90	38,374	מגורים ב'
4.21	3,051.59	מגורים ומסחר
2.77	2,007.99	מסחר
0.25	178.85	שביל
3.96	2,870.98	שטח ציבורי פתוח
100	72,538.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים, למסחר שכונתי ולמשרדים בעלי מקצועות חופשיים. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד, אך משרדים יותרו גם בקומה א' של המבנה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	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.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	ישמש למסחר קמעונאי וסיטונאי לרבות סופרמרקט, בנק, דואר, מרפאות ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	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.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	שימושים מבני חינוך, תרבות וספורט, דת, רווחה, חירום וממשל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	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.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	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 ליעוד זה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים

4.5	דרך מאושרת
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, מתקני דרך, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך. בתא שטח 410 תתוכנן דרך שירות שתכלול חניות, מדרכות ומתקני תאורה. תותר גישה מרוכזת מתחום דרך שירות לתאי שטח 201, 202, 601-603 בהתאם לנספח התחבורה
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, מתקני דרך, 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 משולבת
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	שביל
4.8.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, וכן למעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך
4.9	מגורים ב'
4.9.1	שימושים
	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 מתחת התדלוק- לא יותרו שימושים לגני ילדים ופעוטונים. השימושים הנלווים למגורים יותרו בתנאים הבאים: א. יש לתכנן עבורם חניות בנוסף לחניות הדרושות ליחידות הדיור. ב. הכניסות למסחר יופרדו מהכניסות למגורים. במגרשים שנשענים על דרך שרוחבה קטן מ-12 מ' יותר שימוש נלווה למשרדים בלבד, בקומת הקרקע או בקומה א' של המבנה. 2. לא תתאפשרנה התחברויות נוספות לדרך הטבעת מתוך מגרשי המגורים הגובלים בדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מגורים ב'	4.9
הטבעת, למעט החיבורים המאושרים במסגרת תשריט ייעודי הקרקע.	
הוראות	4.9.2
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <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>	א
<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר בתאי שטח 154 ו-155 תשמש למעבר קו ניקוז.</p>	ב
<p>אזורים מיוחדים</p> <p>יש לשמור על המרחקים של שימושי קרקע רגישים כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18 מתחנת התדלוק הסמוכה</p>	ג



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	(2) 14			45	180	(1) 36		24	120	6000	900	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4		45	(4) 191	(1) 45		24	122	300	143,101	מגורים	ב' מגורים
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4		45	(4) 193	(1) 45		24	124	300	,123,102 ,139,124 ,141,140 ,153,145 ,155,154	מגורים ב'	ב' מגורים
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4		45	(4) 189	(1) 45		24	120	300	,106,103 ,108,107 ,110,109 ,117,115 ,127,118 ,129,128 ,131,130	מגורים ב'	ב' מגורים
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4		45	(4) 196	(1) 45		24	127	300	,105,104 ,119,116 ,137,136	מגורים ב'	ב' מגורים
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4		45	(4) 192	(1) 45		24	123	300	,120,111 ,122,121 ,126,125 ,133,132 ,144,135 ,147,146 ,149,148 ,151,150 152	מגורים ב'	ב' מגורים
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4		45	(4) 195	(1) 45		24	126	300	113,112	מגורים ב'	ב' מגורים
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4		45	(4) 194	(1) 45		24	125	300	114	מגורים ב'	ב' מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי (5) 3	צידדי- שמאלי (5) 3	צידדי- ימני (5) 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	(2) 14	4	45	(4) 194	(1) 45		24	125	300	134A, 134B	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4	45	(4) 184	(1) 45		24	115	300	138	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 14	4	45	(4) 184	(1) 45		24	113	300	142	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 16	4	50	154	(6) 30		24	100	990	602 ,601	מגורים	מגורים ומסחר
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 16		50	153	(1) 100		(7) 15	(7) 38	990	602 ,601	מסחר	מגורים ומסחר
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 16	4	50	154	(6) 30		24	100	990	603	מגורים	מגורים ומסחר
(5) 3	(5) 3	(5) 3	1	4	(2) 16		50	148	(1) 100		(7) 15	(7) 33	990	603	מסחר	מגורים ומסחר
5	4	4	1	3	9		60	(8) 232	(1) 100		20	112	1000	202 ,201	מסחר	מסחר
4	3	3		1	3		10	10				(10) 100	(9) 1000	- 301 304	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	900	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	143, 101	מגורים	מגורים ב'
3	,154, 153, 145, 141, 140, 139, 124, 123, 102	מגורים ב'	מגורים ב'
3	155	מגורים ב'	מגורים ב'
3	,118, 117, 115, 110, 109, 108, 107, 106, 103	מגורים ב'	מגורים ב'
3	131, 130, 129, 128, 127	מגורים ב'	מגורים ב'
3	137, 136, 119, 116, 105, 104	מגורים ב'	מגורים ב'
3	,135, 133, 132, 126, 125, 122, 121, 120, 111	מגורים ב'	מגורים ב'
3	152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 144	מגורים ב'	מגורים ב'
3	113, 112	מגורים ב'	מגורים ב'
3	114	מגורים ב'	מגורים ב'
3	134A, 134B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	138	מגורים ב'	מגורים ב'
3	142	מגורים ב'	מגורים ב'
5	602, 601	מגורים	מגורים ומסחר
5	602, 601	מסחר	מגורים ומסחר
5	603	מגורים	מגורים ומסחר
5	603	מסחר	מגורים ומסחר
5	202, 201	מסחר	מסחר
5	304 - 301	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

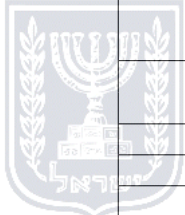
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- 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 מתקנים טכניים כגון אנטנות, פיר מעלית או מע' טכניות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לחניון תת קרקעי..
- (2) לא כולל מעקות ומסתורים..
- (3) בגבול תא שטח 900 עם מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מחלקה 5 יותר קו בניין 0..
- (4) ביעוד מגורים ב' תותר הקמת שימושים נלווים בהתאם לסעיף 4.1.1, ובהיקף בניה מירבי של 30% מתוך סה"כ זכויות הבניה המפורטות ליעוד זה...



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

- (5) או אפס בקיר משותף ובהסכמת השכן..
- (6) לחניון תת קרקעי, מחסנים ומע' טכניות.
- (7) מתוך זכויות אלו יותרו עד 40% לשימוש למשרדים.
- (8) כולל חניון תת קרקעי.
- (9) גודל מגרש מינימאלי למימוש שטחי בניה שבטבלה.
- (10) הערך מתיחס למ"ר , הערה : בכל תחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניות יהיו בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ונספח החלוקה, שטח המגרשים יהיו ע"פ הרשום בנספח האיזון המצורף לתכנית זו ...</p> <p>- תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.</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 תכנון זמין מונה הדפסה 30</p> <p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה 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>קו חשמל מתח עליון 110-1 - 60 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p>	<p>6.4</p>

6.4

חשמל

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. זיקת הנאה למעבר בתאי שטח 154 ו-155 מיועדת למעבר קו ניקוז.

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

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

6.6	פסולת בניין
	<p>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 ע"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת ייחוס: קבוצת ייחוס ---- הערכת כמות פסולת מיוצרת</p> <p>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 אנפשויום.</p> <p>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.</p> <p>- 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 יהיו מכשול לתחבורה ואו להולכי רגל.</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.8	פיתוח סביבתי
	<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 מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. לא תותר גישה כלשהי לתחנת התדלוק הסמוכה, מתאי שטח 201, 202, 601-603.</p>
6.9	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה בייעוד מבני ציבור הינו עריכת סקר תגובת אתר ע"י בעל מקצוע מוסמך, ובהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 201, 202, 601-603 יהיה בצוע דרך השירות שבתא שטח 410 או הדרך שמצפון למגרשים אלה.</p>
6.11	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:</p>



חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על פי טבלת האיזון וירשמו על שמה כחוק.</p>	

הריסות ופינויים	6.13
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון להריסה הינם מיועדים להריסה, המבנה /הגדר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו	
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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>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

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - מיידית עם אשורה .

