

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

תכנית מפ' מס' 5412

שנוי לתכנית מתאר אכסאל מס' 714

קנה מידה 1:1250

- 1- המקום: אכסאל: שטח בנוי; גוש 16904, חלק מחלקות 36, 37, גוש 16905, חלקה 14 וחלקים מחלקות 6, 8, 25, גוש 16906, חלקות 22, 24, 25, 33, 35, 42, 44-65 וחלקים מחלקות: 21, 23, 26, 27, 29-32, 34, 36, 39-41, 43, 67, 74, 82
- גוש 16907, חלק מחלקה 3
- גוש 16908, חלק מחלקות 1, 2, 9
- גוש 16926, חלק מחלקות 2, 3, 4, 6
- גוש 16927, חלקות 7, 9-14, 25, 26, 27, 36, 37, 40, 44, 49 וחלקים מחלקות 3, 4, 8, 20-24, 28-30, 32-35, 39
- 41, 46, 48, 51

2- יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מבוא העמקים

3- בעל הקרקע: מינהל מקצועי ישראל ובעלים פרטיים

4- עורך התכנית: אילי נחלה - אדריכל מתכנן ערים - נצרת רח' 604

5- שטח התכנית: כ- 243.700 דונם.

6- שם וחלות: תכנית זו תיקרא: תכנית מפ' מס' 5412, שינוי לתכנית מתאר אכסאל 714; והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו בקנה מידה 1:1250 והמהורה חלק בלתי נפרד ממנה.

7- מטרת התכנית: א. שינויים בתווי דרכים ויעוד שטחים.

ב. שינוי יעוד החלק הדרומי מהתכנית מאזור חקלאי לאזור בניה.

8- יחס לתכניות אחרות:

- א- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אכסאל מס' 714 ולתכנית מפ' מס' 3098.
- ב- כל הוראות תכנית מתאר אכסאל מס' 714 תחולנה על תכנית זו.
- ג- במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו ותכנית מתאר אכסאל; תקבענה הוראות תכנית זו.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מבוא העמקים
 תכנית מס' מבוא
 המוגשת לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלכה למתן תוקף בתאריך 22.5.89
 יושב ראש הועדה _____
 ממנהל הועדה _____

הסימון

הפירוש

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו משונן	גבול גוש
צבע כחום	אזור מגורים
צבע חרדל	אזור מגורים ומסחרי
צבע חום מותחם חום כהה	שטח לבנין צבורי
צבע ירוק	שטח צבורי פתוח
צבע כחום מותחם חום כהה	שטח למבנה חינוך
צבע כחום עם פסים חום כהה באלכסון	מרכז אזורי וצבורי
צבע צהוב עם פסים אלכסוניים מצטלבים בחום	בית קברות קיים
צבע ירוק מותחם חום כהה	שטח לספורט
צבע חום	דרך מאושרת
צבע אדום	דרך מוצעת או התרחבת דרך מוצעת
צבע ירוק עם פסים באדום	דרך להולכי רגל
קווים אלכסוניים באדום	ביטול דרך
ספרה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העגול	קו בנין קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

10- רשימת החכירות

לא תשמש כל קרקע או בנין לכל חכלית אחרת מלבד זו שנקבעה ברשימת התכליות להלן:

10.1 אזור מגורים ומגורים+מסחר

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
- ו- חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן:
 1. חנויות מלאכה לא מזיקה (חנויות מזון וקיוסקים),
 2. מספרות ומכוני יופי.
 3. בתי מרקחת.
 4. חנויות למכירת ספרים, עתונים וצרכי כתיבה.
 5. חייטים וסנדלרים.
- ז- מבני משק ומחסנים חקלאיים (כגון לולים, מתכנים וכו'...).
- ח- במגרשים הסמוכים לאזורים חקלאיים תותר בנייתן של רפתות בקר ודירי עזים בתנאי ששטח המגרש לא יקטן מדונם אחד.

10.2 שטח למבנה חינוך

שטח מיועד להקמת בניני בתי ספר עממיים וחיתוניים וכו', בכל חלקה ישאר שטח פתוח למשחקים השווה ל-200% משטח הבנין המוצע.

10.3 מרכז אזרחי וצבורי

א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור ע"י הרשויות או גורמים אחרים המאושרים ע"י הרשות המקומית, לצורך ציבורי כגון:

1. בנין מועצה מקומית.
2. מרפאה.
3. משרדים.
4. אולמות וכד'.

השטח מיועד לשירותים ציבוריים מרכזיים (כולל כנסיה, מסגד וכו'...)

לפני הוצאת רשיונות בניה לחלקה כזו יש להגיש תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 שבה יקבע תכנון וצורת כל המבנים, פירוט פיתוח בחוץ וכו' והיעודים המיוחדים. תכניות כאלה יש להגיש לכל השטח אלא אם כן יבנה כל חשטח לפי רשיון בנין אחד ובבת אחת. שטח זה והבנינים המוקמים עליו יהיה בבעלות ציבורית. השטחים בין הבנינים יהיו מוחזקים ע"י הרשות המקומית.

10.4 שטח לבנין ציבורי

א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור כגון:

- א.1 מקומות לפולחן דתי.
- א.2 מוסדות חינוך ותרבות.
- א.3 מגרשי משחקים.
- א.4 קולנוע.
- א.5 מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- א.6 משרדים וכו'...

לפני הוצאת תוכנית בניה בחלקה כזו יש להגיש תכנית בינוי למגרש בקנה מידה 1:250 לכל החלקה אלא אם יבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד. באישור הועדה המקומית.

10.5 שטח ספורט

- א- אזור מיועד לשטח ספורט ומשחק. שטחים אלה לא יגודרו, יותרו שבילי גישה דרך שטחים אלה בתנאים מיוחדים. ברשות המועצה או הועדה ליזום תכניות מפורטות לפיתוח שטחים אלה. בשטחים המסוימים אין להגביל גישת הציבור.
- ב- מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, ברכות שחיה, מתקני ספורט ומכנה הקשור למגרשי ספורט.

10.6 שטח ציבורי פתוח

- א- ככרות, גנים ציבוריים ונסיעות.
- ב- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- ד- מתקנים הנדסיים המיועדים לצורכי ציבור.

10.7 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

10.8 דרכים ודרכים להולכי רגל

- א- בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חניית רכב. הדרכים להולכי רגל מיועדות לקיים גישה לחלקות שאינן צמודות לדרכים.
- ב- שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתם.
- ג- קו בניה מדרך להולכי רגל שלוש (3) מ' או כפי שקיים.
- ד- לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בחשריט. כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- ה- דרך גישה לכל חלקה תהיה ברוחב שלוש (3) מ' לפחות.
- ו- בסמכות הועדה לקבוע רוחב דרך לצורכי חניית בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

מגורים	אזור מגורים	אזור מגורים זמסחרי	אזור מכנה צבור וחינוך	הערוח
1	גודל המגרש המינימלי	400 מ"ר או כפי שקיים	200 מ"ר או כפי שקיים (בשטח בנוי) 250 מ"ר או כפי שקיים (גוש וחלקה)	כאשר קיים בנין מלפני הבנס תכנית זו לתוקפה כפרווח קידמי הקטן ממה שנקבע בתכנית זו הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חוספה קומות
2	אחוז בניה ושטח בנין מקסימליים	36% או 280 מ"ר מה שפחות (לא כולל שטח מכנה משק) כחנאי שסה"כ השטח המנוצל לא יעלה על 100% בכל הקומות יחד	50% או 190 מ"ר מה שפחות (לא כולל שטח מכנה משק) כתנאי שס"ה השטח המנוצל לא יעלה על 100% בכל הקומות יחד	עליונות באותו מרווח קדמי קיים בקומת קרקע. 30% בקומה ס"ח 100%
3	מספר מבני מגורים מותרים	אחד עם 2 או יותר חירות צמודות. מבנים נוספים מותרים: מבני עזר, מכנה משק, חנות ומקלט.	כאמור לגבי אזור מגורים	
4	מספר קומות וגובה בנין מותרים	3 קומות מגורים מעל קומת מסת, קומת מרתף או מעל קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' ובכלל שלא יעלה גובה הבנין על 12 מ'	3 קומות	
5	מרווחים א- קדמי ב- צדדי ואחורי	א- 4.0 מ' אבל לא פחות מ- 6.0 מ' מציד הדרך. ב- 3.0 מ' או 0 בהסכמת השכן או כאשר קיזום מכנה שכן על הגבול, ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף	א- 3.0 מ' אבל לא פחות מ- 4.0 מ' מציד הדרך. ב- 2.0 מ' או 0 בהסכמת השכן או כאשר קיזום מכנה שכן על הגבול, ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף	כאשר קו הבנין הצדדי יהיה 0 מצד אחד, חייב אז להיות 3.0 מ' לפחות מצד שני. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לותר על הסכמת שכנים כאשר היא נדרשת לצורך היתר בניה, באם שוכנעה שלהתנגדות השכנים אין כל הצדקה

טבלת שטחים

היעוד	שטח במ"ר	באחוזים
אזור מגורים	87.300	35.8%
אזור מגורים + מסחרי	53.700	22.0%
שטח לבנין ציבורי	6.300	2.6%
שטח ציבורי פתוח	7.600	3.1%
שטח למבנה חנוך	6.500	2.7%
מרכז אזרחי וציבורי	3.400	1.4%
שטח לבית קברות קיים	5.000	2.1%
שטח לספורט	12.400	5.1%
דרכים	61.500	25.2%
ס"ה שטח התכנית	243.700	100%

12- הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לדרכים, לחניה ולצרכי צבור יופקעו על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188-ב'.

13- איסור הבניה בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטר
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטר

14- אספקת מים: תהיה מרשת אספקת המים של כפר אכסאל.


15- ביוב: בעלי המגרשים יגישו פתרון לסילוק שפכים לפי דרישת משרד הבריאות.

16- חניה: לא תותר הקמת מבנה כלשהו בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתוך המגרש לפי תקן החניה של משרד התחבורה.

עורך התכנית

יוזם התכנית

חתימות:


אלי נחילה - אדריכל
ב תל אביב ונוסחרי - רח 604
טל 065-55792

תאריך / / 1986

9.7.86

משרד המבחן והתעודה
 חוק המבחן והתעודה תשכ"ה-1965

מס' התעודה: 5412

חוק המבחן והתעודה תשכ"ה-1965

מס' התעודה: 27.11.88

מס' התעודה: _____

מס' התעודה: _____

מס' התעודה: _____

מס' התעודה: 5412

מס' התעודה: 3870

מס' התעודה: 2271

מס' התעודה: 25.4.91