

6

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מס' ג/11349 - שמטרתה שינוי תווי דרך מס' 110 עפ"י דרך וקירות קיימים שינוי לתכנית מתאר מקומית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7468

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 11349

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 31.1.00 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

המקום: אכסאל

תחום שיפוט מוניציפלי: אכסאל

גוש: 16927

חלקות: 13, 20, 21, 51,

חלקי חלקות: 7, 8, 10-12, 14, 22, 30, 36, 46, 48.

שטח התכנית: 14,160 מ"ר (מדוד גרפית)

בעלי הקרקע: מר"מ אכסאל ופרטיים

יזום התכנית: מועצה המקומית אכסאל טלפון: 6554196

עורך התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רח' כרמל 20/5 טלפון: 06-6468585
נצרת עלית - אדר' איתי זהבי - אדריכל/מתכנן

תאריך: 11.5.1999 תאריך עדכון: 21.9.99

1. - כללי:

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11349 ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט".

- 1.1.2 מסמכי התכנית: לתכנית מצ"ב
1. תקנון בן 8 עמודים
 2. תשריט בקו"מ 1:1250 תחום תכולת התכנית מסמכים אלה מחייבים ובלתי נפרדים מהתכנית

1.2 מטרת התכנית

1.2.1 - שינוי תווי דרך מס' 110 עפ"י גדר ודרך קיימת ושינוי יעוד החלק המבוטל למגורים.

2. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר:

תכנית זו משנה את תשריט תכנית מס' ג/7468 וחלה על תחום התכנית עפ"י התשריט, ואינה משנה את התקנון המאושר של ג/7468. בכל מקרה של סתירה בין תקנוני התכניות האמורות לבין תכנית זו - הוראותיה הן שתקבענה.

3. פרוש המונחים

אזור - פרושו שטח המסומן "בתשריט" בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

שטח מגרש - שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו המגרש. (שטח נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור).

שטח קומה - שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

אחוז בניה בקומה - היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש עליו מוקם הבנין, מבוטא באחוזים.

מרווח - המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

גובה מבנה - לצורך קביעת גובהו המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית. באותה נקודה במגרשים אשר מתחת לפני הדרך בהם שיפוע הקרקע גדול מ - 30% ימדד הגובה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.

מקרא מילולי

פרוש הסימון	סימון בתשריט
1 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3 מגורים א'	כתום
4 בית קברות קיים	קוים אלכסוניים על רקע צהוב
5 שטח ציבורי פתוח	ירוק
6 דרך קיימת ומאושרת	אדום
7 דרך גישה	אדום וירוק לסירוגין
8 מספר גוש	מספר + ירוק
9 דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
10 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול הדרך
11 מספר חלקה	מספר + ירוק
12 רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
13 גבול גוש	קו ירוק משונן
14 גבול חלקה	קו ירוק דק
15 מספר מגרש	שחור

4. רשימת תכליות

- 4.1 אזור מגורים א' - עפ"י תקנון ג/7468
- 4.2 דרך גישה - לצורך סלילת כביש, התוויות תשתיות ומתקני דרך. (מיועד להולכי רגל ורכבים)
- 4.3 דרך מאושרת - עפ"י תכנית ג/7468
- 4.4 דרך מוצעת - עפ"י ג/7468
- 4.5 בית קברות קיים - עפ"י ג/7468
- 4.6 ש.צ.פ. - עפ"י תכנית ג/7468

5. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. רשאית הועדה לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:

- א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או לתחום שטח ציבורי ו/או ש.צ.פ.
- ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין ע"י רשויות הפיקוח.
- ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק הת"ב.

6. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו או במס רכוש.
בכל מקרה גודלו לא יפחת מ - 250 מ"ר במגורים א' או 100 מ"ר בשטח בנוי.

7. טבלת זכויות והגבלות בניה - בהתאם לתכנית מאושרת ג/7468 (ראה דף אחרון).

8. היטל השבחה - יגבה כחוק.

9. תנאים להיתר -

היתרים יוצאו רק לאחר ביצוע הדרכים והתשתיות לצורך גישה לכל מגרש ומגרש (כולל ביוב, מים, סלילה וחשמל).
לא יוצא היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

10. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק הת"ב.

11. חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

12. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

13. ביוב:

תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

14. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

15. הרחקת אשפה:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם המועצה.

16. ניקוז, אספקת מים:

ניקוז - תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

17. בזק:

כל מבקש היתר בניה חייב בתאום עם חברת בזק.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
ובקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלקה הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבחזדים וכבלים אויריים
8 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

19. הוצאות התכנית:

הוצאות עריכת התכנית יגבו ע"י הועדה עם הוצאת היתר או מימוש זכויות. שיעור ההשתתפות בהוצאות של כל בעל היתר או מממש זכויות יהיה כיחס שבין שטח חלקתו או מגרשו לבין סה"כ שטח התכנית.

הוצאות התכנית יחושבו לפי תעריף משרד השיכון עבור תכנית דומה או לפי התשלום ששולם בפועל ע"י הועדה - לפי הגבוה שבין שניהם, ואלה יהיו ראייה מכרעת להוצאת עריכתה. החלק היחסי בהוצאות אלה ישולם כחלק מתשלומי ההיתר או כחלק מהתשלומים המתחייבים על פי חוק, לצורך מתן אישור לרשום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הכל לפי הענין.

הוצאות העריכה, כאמור לעיל, ישאו ריבית והצמדה מיום הוצרם ועד ליום החזרתם כאמור.

ההוצאות נגבות מכח סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

20. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השנ"ב 1992)

שם האזור	גודל מגרש מינ'	קו בנין			אחוזי בניה מכסימלי						שם האזור					
		קדמי	אחורי	צדדי	גובה מכסימלי	סה"כ	קומות	סה"כ במטרים	סה"כ	קרקע		כיסוי	שטחי	שימושים	מחחת מפלס	מפלס כניסה
מגורים 'א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר ראה סעיף 6 בתקנון	3 או לפי תשריט	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5	168%	4 ללא עמודים	12 מ' +	168%	42%	6%	36%			168%		
בית קברות קיים						3 מעל עמודים	2.5 מ' לעלית גג או 14.5 מ' לבית עם גג רעפים							*	*	

עפ"י תכנית בינוי

* תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה למתחת מפלס כניסה ובתנאי כי לא יעברו את סה"כ האחוז המותר.

מצב קיים		יעוד	מצב קיים		יעוד
אחוז (%)	שטח (ד')		אחוז (%)	שטח (ד')	
29.53	4.18	אזור מגורים א'	26.60	3.77	אזור מגורים א'
1.47	0.21	שטח ציבורי פתוח	3.73	0.53	שטח ציבורי פתוח
30.99	4.39	בית קברות קיים	31.43	4.45	בית קברות קיים
33.56	4.75	דרך קיימת או מאושרת	36.52	5.17	דרך קיימת או מאושרת
2.89	0.41	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	1.73	0.24	דרך גישה
1.57	0.22	דרך גישה	100	14.16	כ"סה
100	14.16	כ"סה			

21. חתימות:

יוזם התכנית: _____

עורך התכנית: מנכ"ל העסק
~~איתי אדרסני~~

תאריך: 1/3/02

logo279