

⑥

## הועדה המחוזות לתכנון ובניה – מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית יזרעאליים

<p>משרד הפנים מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  <b>12046</b> אישור תכנית מס'  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום <u>24.10.01</u> לאשר את התכנית  סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

תחום שיפוט מוניציפלי

מועצה אזורית יזרעאליים

<p><u>12046</u> הודעה על אישור תכנית מס'  <u>5053</u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס'  <u>2.3.02</u> מיום</p>
--

## תקנון

תכנית מפורטת מס' ג/12046

שטח ספורט ונופש בכניסה לאכסאל

שם הישוב : אכסאל

דצמבר 01

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית יזרעאלים

שם ישוב : אכסאל

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת שינוי לתוכניות מספר ג/ 6540 מאושרת ול- ג/11498 בהליכי הפקדה  
שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור ספורט ונופש

1.2 מקום התוכנית: אכסאל

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
16917		2
16905		3

#### 1.3 שטח התוכנית:

11.565 דונם (מדוד עפ"י המחשב).

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ראתב דראוושה טל: 04/6573930 ת.ד. 965 אכסאל 16920

יזם התוכנית: ראתב דראוושה טל: 04/6573930 ת.ד. 965 אכסאל 16920

מגיש התוכנית: שחאדה נזמי – אדריכל רשיון מסי 37503 טל: 04/6569210 פקס 04/6467278  
ת.ד. 132 עין מאהל 17902

עורך התוכנית: שחאדה נזמי – אדריכל רשיון מסי 37503 טל: 04/6569210 פקס 04/6467278  
ת.ד. 132 עין מאהל 17902

שינוי ל ג/6540 ול-ג/11498 בהליכי הפקדה

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:500 מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
31/03/2000	הכנה
25/07/2000	עדכון 1
14/08/2000	עדכון 2
30/03/2001	עדכון 3
01/12/2001	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	פירוש הסימון
שטח בדונם	אחוז מהשטח	שטח בדונם	אחוז מהשטח		
				קו כחול רציף עבה	1. גבול התכנית
				קו כחול מקווקוו עבה	2. גבול תכנית מאושרת
				קו נקודה עבה	3. גבול תכנית בהליכי הפקדה
		78.43%	9.070	קו אדום מקווקוו	4. גבול תחום שיפוט
78.43%	9.070			פסים ירוקים באלכסון	5. אזור חקלאי
				ירוק מותחם בחום עבה	6. אזור ספורט ונופש
21.57%	2.495	21.57%	2.495	צבע אדום	7. דרך מאושרת
				ספרה ברבע העליון של העיגול	8. מספר הדרך
				ספרות ברבעים הצדדים של העיגול	9. קו בנין מינימלי (קדמי)
				ספרה ברבע התחתון של העיגול	10. רוחב הדרך
				קו שחור משונן	11. גבול גוש
				קו ירוק רצוף	12. גבול חלקה
				קו כחול מקוטע	13. גבול תכנית מאושרת
100%	11.565	100%	11.565		סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

א. הקמת פארק נופש וספורט

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור ספורט ונופש.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור ספורט ונופש

בשימוש זה תותר בניית אולם רב תכליתי לשימוש משחקים ופעילויות ספורט כמו חדרי כושר, סאונה וחלל למשחקים, דרכים וחניות, בריכות שחיה עם מסעדה וחדרי שירות וגם למעברים מרוצפים וגנין

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין	גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**				קדמי	אחורי
		***11	2	E	17.5%	D	C	B	A	לפי תשריט	3	3	9070	ספורט ונופש
					35%	5%	30%		35%		3	3		

\* הוועדה רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס אל מתחת למפלס בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר לפי הטבלה.  
 \*\* גובה הבנין נמדד מכניסה לבנין במפלס 0.00  
 \*\*\* למעט מתקנים טכניים מיוחדים

**משרד הפנים  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון**

חישוב סה"כ אחוזי בניה :  $A + B + C + D + E$

### 3.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
ספורט ונופש	2721

#### א. - הוראות ארכיטקטוניות:

1. חומרי הגמר של הבניין : אבן, אבן נסורה, מרצפות קרמיקה לא יותר גמר טיח יותר מ 20% מחזית המבנה.
  2. גגות : הגגות יהיו מרעפים או גגות שטוחים.
  3. קירות תמך ואקוסטיים : יהיו בגובה 80-180 ס"מ ויהיו עשויים מאבן.
  4. משטחי חוץ : יהיה משטחי דשא וצמחיה מסביב למסעדה ובריכות שחיה עם שילוב שבילים להולכי רגל, שטח הדשא לא יפחת מ 50% משטח הבריכות.
  5. פרגולות : פרגולה על הגג, מרפסות, שטח פתוח תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין.
  6. מרזבים וצינורות : לא יאושר מרזבים חיצוניים על חזיתות המבנים.
  7. רעש : המבנים ומגרשי חוץ יהיו מבודדים אקוסטית בפני רעשים מכתוץ ע"י קירות אקוסטיים מסביב למגרש, הכל לפי הנחיות הרשיות המוסמכות ומהנדס הועדה המקומית.
- 3.4 תנאים מיוחדים למתן היתר בניה :
1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת הכוללת חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100.
  2. תיאום פיתוח תשתיות עם מהנדס המועצה האזורית.
  3. קבלת אישור משרד הבריאות.
  4. אישור יועץ תחבורה.
  5. אישור המוסדות הנוגעים לפעילויות.

#### ב. - תשתיות:

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.

### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח גבוה בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### ב. - הוראות כלליות

#### 1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

#### 2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. עתיקות:

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

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות ולשביעות רצונם, תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבנים, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בשלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.



פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: ראתב דראושה

*ד. דראושה*

יזם התוכנית: ראתב דראושה

*ד. דראושה*

מגיש התוכנית: ראתב דראושה

*ד. דראושה*

עורך התוכנית: שחאדה נזמי - אצל מאהל 16980  
~~נזמי שחאדה - ארכיטקט  
מס' ת"ת 37503  
16980 מאהל~~

*אוריאל*  
כמאנ זועבי  
מודד מוסמד  
ר.מ 879