

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי
יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי
מ. א. עמק יזרעאל

נפה: יזרעאל

משרד הפנים. מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 11835 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13.2.02 לאשר את התכנית.	סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--	-------------------------------------

תקנון

לתכנית מפורטת

מבנה ציבור בכניסה ליישוב אכסאל

מס': ג/11835

הודעה על אישור תכנית מס. 11835 מודסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____
--

פרק 1 – כללי והגדרות

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס' ג/11835, מבנה ציבור בכניסה ליישוב אכסאל.

1.2 מטרת התכנית

קידום ותמיכה בילדים הזקוקים למסגרת חינוך מיוחד, מתן מענה בתחום החינוך המיוחד לכל אוכלוסיית האזור, יצירת מקומות תעסוקה אזורי בתחום התמחות החינוך המיוחד.

- שינוי ייעוד השטח מאזור חקלאי לשטח בעל ייעוד למוסד חינוכי.
- קביעת תכליות, שימושים, זכויות בניה, הוראות בניה, תנאים או הגבלות בשטח התכנית.

1.3 מקום התוכנית:

הקרקע שחלה עליה תכנית זו כוללת את הגושים, חלקות וחלקי חלקות כלהלן:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 179810	צפון: 231125
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16905		4, 3
16917		2

* עפ"י דשת ישראל הישנה.

1.4 שטח התוכנית:

שטח התכנית 11.37 דונם, שיטת המדידה הנה גרפית.

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: רנד חברה לרווחה נפשית למשפחה בע"מ.

טל: 6568571 – 04 ת.ד. 2289 נצרת

יזם התוכנית: רנד חברה לרווחה נפשית למשפחה בע"מ,

טל: 6568571 – 04 ת.ד. 2289 נצרת

מגיש התוכנית: הועדה לתכנון ובניה "יזרעאלים".

ת.ד. 90000 עפולה, טל: 6520038-04

עורך התוכנית:

ד"ר מ. דראושה, אדר' מ. ארז, אדר' צ. בן נון

אדריכלות בינוי ערים ונוף

איכסאל ת.ד. 274 מיקוד 16920, טל: 6560659-04

רח' המעגל 18א - הוד השרון, טל: 7400906-09

1.6 יחס לתכניות אחרות:

- עם אישור תכנית זו תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.7 מסמכי התוכנית:

1. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
2. תשריט בקניימ 1:1250 מסמך מחייב.
3. נספח בינוי ותנועה בקנה מידה 1:500, מסמך מנחה בלבד.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/11/1999	הכנה
12/2000	עדכון 1
03/2001	עדכון 2
03/2002	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט:

פירוט הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה מלא
גבול תכנית מאושרת / בהליכי הפקדה	קו כחול עבה מקוטע
גבול תחום שיפוט	קו בעובי בינוני מקוטע ע"י נקודה בצבע אדום
גבול חלקה ומספרה	קו סגול מלא, מספר תחום בעיגול בצבע שחור
גבול גוש	קו סגול מלא, משולשים צמודים לקו מלאים בצבע סגול
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון על רקע התשריט
שטח למבני ציבור	צבע חום תחום בצבע חום כהה
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול הדרך
קו בניין מנימלי	ספרה בשני הרובעים הצדדיים של העיגול.
רוחב דרך	ספרה ברובע התחתון של העיגול הדרך
אזור תעשייה	רשת בצבע סגול

1.10 טבלת שטחים על פי יעודים קיימים ומוצעים:

ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
שטח למבני חינוך			9.36	82.3%
שטח חקלאי	9.36	82.3%		
דרך מוצעת	2.01	17.7%	2.01	17.7%
סה"כ	11.37	100%	11.37	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

בנית מוסד חינוכי פרטי לקידום ותמיכה בילדים הזקוקים למסגרת חינוך מיוחד, מתן מענה בתחום החינוך המיוחד לכל אוכלוסיית האזור, יצירת מקומות תעסוקה אזורי בתחום התמחות החינוך המיוחד.:

- הקמת מבני חינוך פרטי לחינוך מיוחד וטיפול בקשישים, פנימיה לחינוך מיוחד בשטח של כ 7200 מ"ר.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מבני ציבור	6550	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

3.1.1 אזור למבני חינוך פרטי

בשטח המיועד להקמת מבני חינוך תותר:
הקמת מוסדות חינוך, בריאות, סעד, תרבות וספורט ומבנים המיועדים לשימושים קהילתיים, דרכים, חניות וגינון .

3.1.2 דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

(לפי תקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

• לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שטח למוסד חינוכי				
		קוי בנין		מפלס הכניסה **	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות		לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים
קדמי	אחורי	צדדי	70%					7%				
	9360			77%		70%	7%	45%	77%	3	12***	
		10	6									4

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

*** למעט מתקנים טכניים.

*** גובה הבנייה נקבע ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 - הוראות והנחיות נוספות:

- א. עיצוב ואיכות הבנייה – יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.
- ב. פיתוח השטחים מסביב למבנים – הועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה לפחות של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

פרק 4 - תשתיות

1. מיס:

אספקת מיס 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.

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 הבניה ישנם קווי מתח עליון, מתח על 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 האנכים 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.

פרק 5 - הוראות כלליות

5.1 חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום

5.2 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.

5.3 רישום.

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

5.4 היטל השבחה:

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

5.5 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.

5.6 עתיקות:

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

5.7 הוראות הג"א:

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

5.8 כיבוי אש:

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

5.9 סידורים לנכים:

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

פרק 6 - 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.

פרק 7 תקפות התוכנית:

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

פרק 7 - חתימות

בעל הקרקע: רנד חברה לרווחה נפשית למשפחה בע"מ.
טל: 6568571-04 ת.ד. 2289 נצרת

רנד
חברה לרווחה נפשית
למשפחה בע"מ

יזם התוכנית: רנד חברה לרווחה נפשית למשפחה בע"מ,
טל: 6568571-04 ת.ד. 2289 נצרת

רנד
חברה לרווחה נפשית
למשפחה בע"מ

מגיש התוכנית: הועדה לתכנון ובניה "יזרעאלים".
ת.ד. 90000 עפולה, טל: 6520038-04

עורכי התוכנית:

ד"ר מ. דראושה, אדר' מ. ארז, אדר' צ. בן נון
אדריכלות בינוי ערים ונוף
איכסאל ת.ד. 274 מיקוד 16920, טל: 6560659-04
רח' המעגל 18 - הוד השרון, טל: 7400906-09

דראושה מוחמד

מהנדס

מספר רישוי 43303

טל. 6560659-06

צ"כ

אדר' מרים ארז
המעגל 18, הוד-השרון
טל: 7400906-09 / 7400906-09
מס' רישוי: 24732