

12221 הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5075
 מיום 15.5.07

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"
תכנית בסמכות ועדה מחוזית
תחום שיפוט מ"מ אכסאל

תכנית מס' 12221/ג - "הגדלת שטח למבני ציבור וחלוקת מגרשים למגורים א' - מיוחד" מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 7468/ג מאושרת.

המקום: אכסאל, בחלק הצפוני של הישוב סמוך לגבול תחום שיפוט אכסאל/נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה
 1965
אישור תכנית מס. 12221
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 15.11.07 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

גוש:
 16901 חלקות: 2,4,5,6
 16902 חלקי חלקות - 1-4, 5, 30,31
 16904 חלקי חלקות - 7, 20

שטח התכנית: 38.14 דונם (מדוד גרפית)

נ.צ. מרכזית: 180/750, 232/500

בעלי הקרקע: מ"מ אכסאל ת.ד. 6 מיקוד: 16920 טל: 6554196
 מ.מ.י נצרת עלית טל: 6558211 (בעלי חלקה 2), אחמד עלי (בעלי חלקה 4)
 ופרטיים.

יזום התכנית: מ"מ אכסאל טל: 6554196
 מ.מ.י מחוז צפון, קרית הממשלה נצרת עלית טל: 6558211.

עורך התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 טלפון: 04-6468585
 נצרת עלית - אדר' איתי זהבי - אדריכל/מתכנן

תאריך: 10.7.00 **תאריך עדכון:** 11.7.01

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' 12221/ג - "הגדלת שטח למבני ציבור וחלוקת מגרשים למגורים א' מיוחד" ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט".

2. מסמכי התכנית: לתכנית מצ"ב

1. תקנון בן 8 עמודים
2. תשריט בקנ"מ 1:1250 תחום תכולת התכנית
3. מסמכים אלה מחייבים ובלתי נפרדים מהתכנית
3. נספח בינוי - מסמך מחייב לפי צו הארצות הארץ וסמך אחר
4. נספח תחבורה - מסמך מחייב

3. מטרת התכנית

א. הגדלת שטח לבניני ציבור מ - 7 דונם ל - 15 דונם סה"כ
 ב. חלוקת אזור מגורים א' למגרשים ושינוי יעודם למגורים א' - מיוחד

4. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור ושינוי מערכת הדרכים בהתאם, וחלוקה למגרשים.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה

משרד הפנים
 מינהל מחוז הצפון
 הלשכה המחוזית לתכנון

5. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7468 וחלה על תחום התכנית עפ"י התשריט. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, הוראותיה הן שתקבענה.

6. פרוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים משמעות על פי משמעותם בחוק הת"ב אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה.

מקרא מילולי

גבול תכנית בנין ערים או גבול שטח תכנית	- קו כחול
גבול תכנית בנין ערים מאושר	- קו כחול מקווקו
דרך מאושרת	- חום
דרך מוצעת	- אדום
אזור מגורים א'	- כתום
אזור מגורים א' מיוחד	- כתום מותחם באדום
דרך לביטול	- קוים אדומים אלכסוניים
שביל להולכי רגל	- קוים ירוקים וירוקים כהים לסרוגין
שטח בניני ציבור	- חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	- ירוק
מבנה להריסה	- צהוב
גבול גוש	- קו ירוק עם שיניים
גבול חלקה	- קו ירוק
גבול מגרש	- קו שחור
מס' חלקה	- מספר ירוק
מס' מגרש	- מספר שחור בתוך אליפסה
מס' דרך	- מספר ברבע עליון של רחטה (בעיגול)
קוי בנין קדמי	- מספר צידי בתוך העיגול (רוזטה)
רוחב דרך	- מספר ברביע תחתון של העיגול (רוזטה)
דרך גישה	- קוים אדומים וירוקים מלוכסנים
מס' חלקה לביטול	- קו ירוק מקווקו

7. רשימת תכליות

- א. דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- ב. אזור מגורים א' - עפ"י תכנית מאושרת ג/7468
- ג. שביל להולכי רגל - בשטח זה יותר מעבר רגלי לכלל תושבי השכונה, כמו כן למעבר תשתיות וכו' (תותר תנועה מוטורית בשעת חרום).
- ד. מבנה ציבור - ישמש להקמת בית ספר יסודי, גן ילדים, מגרשי ספורט ואולם ספורט.
- ה. ש.צ.פ. - בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחקים לילדים.
- ו. מגורים א' מיוחד - מיועד לדו משפחתי בקומת קרקע ו - 2 יח"ד בקומות עליונות בבניה מדורגת - סה"כ 4 יח"ד, תובטח כניסה פרטית לכל יח"ד וכן הצמדת חניה ושטח לגינון.
- ז. דרך גישה - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות. אסורה הבניה ביעוד זה.

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

מוצע		קיים		יעוד
שטח (אחוזים)	שטח (מ"ר)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	
14.89	5.68	64.76	24.70	אזור מגורים א'
12.19	4.65	—	—	אזור מגורים א' מיוחד
15.55	5.93	18.88	7.20	דרך מאושרת
11.41	4.35	—	—	דרך מוצעת
0.97	0.37	—	—	שביל להולכי רגל
39.33	15.00	16.02	6.11	אזור לבניני ציבור
5.32	2.03	—	—	ש.צ.פ.
0.34	0.13	0.34	0.13	דרך גישה
100	38.14	100	38.14	סה"כ

מס' מגרש	שטח במ"ר	בעלות
1	663	מ.מ.י.
2	663	מ.מ.י.
3	663	מ.מ.י.
4	663	מ.מ.י.
5	663	מ.מ.י.
6	663	מ.מ.י.
7	672	מ.מ.י.
8-צ	15000	מ"מ אכסאל
9-ש	1798	מ"מ אכסאל
10-ש	232	מ"מ אכסאל
א4	2405	בעלי חלקה 4
א5-*	58	מ.מ.י.

* מגרשים אלה יאוחדו במסגרת תשריט איחוד וחלוקה לחלקות 5 ע"י הבעלים ומ.מ.י.

8. מבנים קיימים:

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.

9. טבלת זכויות והגבלות בניה - ראה דף אחרון.

10. היטל השבחה - יגבה כחוק.

11. תנאים להיתר:

- א. היתרים יוצאו רק לאחר ביצוע הדרכים והתשתיות לצורך גישה לכל מגרש ומגרש (כולל ביוב, מים, סלילה וחשמל).
- ב. לא יוצא היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
- ג. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור נספח חזיתות כולל חומרי גמר ע"י מהנדס/אדריכל הועדה.

12. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התר"ב פרק ח' סעיפים 188,189 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התר"ב. קרקעות בבעלות מדינה יוחכרו למועצה המקומית על פי נהלי מ.מ.י המקובלים באותה תקופה.

13. תשתיות:

- (מים, חשמל, וביוב) יוקמו על בסיס הדרך המוצעת ובתאום המ"מ אכסאל והועדה המקומית מבוא העמקים. תשתית החשמל תהא תת קרקעית בלבד, לא יותרו חדרי טרנספורמציה על גבי עמודים. תשתית קוי טלפון (בזק) תהא תת קרקעית בלבד. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע תשתית ביוב מרכזית.

14. מים:

- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

15. ניקוז:

- תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

16. ביוב:

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

17. הוראות עיצוב ארכיטקטוני (לאזור מגורים מיוחד):

- א. לא יוצא היתר אלא לאחר אישור תכנית בינוי כללית למגרשים 1-7 המפרטת את צורת המבנים חזיתות ופיתוח ומפלסי 0.00 אבסולוטיים.
- ב. לא יוצא היתר אלא לאחר אישור נספח חזיתות כולל חומרי גמר למבנים
- ג. המבנים יצופו בלפתות 50% משטח החזיתות בציפוי קשיח (אבן וכד')
- ד. לא תותר בניית גג רעפים (עליית גג) בכל שטח הגג
- ה. המבנים בחלקות 4,5 יותאמו ככל האפשר לבתים בחלקה 2 במסגרת תכנית בינוי כללית (ראה סעיף א').

18. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוקם של עצים המפריעים לדרך.
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה, כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.
ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו.

19. חלוקה:

- חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית, בהתאם לחוק התו"ב.

20. תניה:

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

21. אשפה:

- סידורי סילוק אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

בקו מתח נמוך עם תילים חשופים -	2 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') -	11 מטרים
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') -	25 מטרים

- הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 תילי חשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

23. מקלטים:

- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

24. מבנים להריסה:
לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התר"ב
25. שלבי ביצוע
התניות כלליות - מתן טופס 4 ותעודות גמר לש.צ.פ. ומגורים א' - רק לאחר השלמת ביצוע תשתיות כולל דרכים, חשמל, מים וביוב
26. תקפות התכנית
התכנית תמומש בתוך שלוש שנים מיום אישורה במידה ותכנית זו לא תמומש במסגרת זמן זה, תיראה התכנית כבטלה.
27. כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
28. סידורים לנכים
כל בקשה להיתר למבני ציבור תלווה בנספח לסידורי גישה לנכים, סידורי גישה אלה יאושרו ע"י יועץ בטיחות וע"י הרשויות המוסמכות ויהיו עפ"י תקנות התר"ב. לא יוצא היתר ללא סידורים ופתרונות גישה אלה.

שם האזור	גודל מגרש מיני'	קו בנין			אחוזי בניה מכסימלי						שם האזור		
		קדמי *	אחורי	צדדי	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה ****	מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות ***	קרקע		סה"כ	
אזור מגורים מיוחד	600 מ"ר	3	4	3	100%	—	40%	6%	40%	100%	3	מס' יח"ד מכס' לדונם	מס' מבנים מגרש נטו מס' יח"ד למגרש **
מבנה ציבור	עפ"י תכנית בינוי ועפ"י תשריט	3	4	3	100%	—	40%	6%	40%	100%	עד 3 קומות גני ילדים קומה אחת	—	עפ"י תכנית בינוי מצורפת
מגורים א'	עפ"י תכנית מאושרת ג/7468	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

- * אלא אם כן צויין אחרת ברזטה שבתשריט
- ** במגרשים מעל 800 מ"ר תותר הקמת 2 מבנים במרחק 6 מ' ביניהם.
- *** סה"כ בנין, לצורך בניית מחסן, מ.מ.ד, חדר הסקה וכד'.
- **** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס למתחת מפלס כניסה בתנאי סה"כ אחוזי הבניה ישמרו
- ***** מתוך שטחים אלה 420 מ"ר יהיו שטחי שרות לצורך מחסנים, מ.מ.ד, חדרי הסקה ומדרגות. (10% שטחי שרות בכל מתחם)

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שההחלטה מתבצעת
 רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לנרשם והסמך בלשון אינו בה כדי להקנות
 התכנית או ללא כוונה להקנותה. חתימתו אינה יכולה להקנות
 ונחתם קודם לזמן שהתקיימה הסמכות להחליט על התכנית.
 הסמכות להחליט על התכנית נתונה לרשות המוסמכת על כל
 חוקה ונהלים.
 לרשם זהה לרשם המוסמך בהתאם לחוקה ונהלים.
 בדיקת התכנית תבוצע על ידי רשם המוסמך.
 בקודם הסמך מאושר ורק לאחר מכן יוכל רשם המוסמך
 מי שרשם מאשר על התכנית יוכל להחליט על התכנית או על כל זכות
 או על העומדת לנו כסוג הסמך המוסמך להחליט על התכנית.
 נחתם אך ורק בסמכות כפוף החוקה.

30. חתימות:

בעלי הקרקע: 1. מ.מ.ג. מחוז צפון

2. אחמד עלי ת.ז. 2077566 (בעלי חלקה 4)



יוזם התכנית:

איתנו זהבי
 אדריכל מתכנן
 "מבוא העמקיים"

עורך התכנית:

תאריך: 17/12