

10

### מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי - "מבוא העמקים" תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.מ. אכסאל

D:\backup\dmofr2000\ulsuff\ULIKSALS.doc

תכנית מפורטת מס' : ג/10892

מבנה לול בשטח חקלאי מיוחד  
בהתאם לתכנית ג/6540

הודעה על אישור תכנית מס' 10892/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5117  
מיום 3-10-02

המקום : אכסאל גוש 16908 חלקה 9,2  
50 16927

תאריך : ינואר 1998  
נובמבר 2000  
ינואר 2001  
ינואר 2002

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 10892/ג  
...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11/10/02... לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

### חתימות

\*\*\*\*\*

עורך התכנית

יוזם התכנית + בעל הקרקע

נזמי שחאדה - ארכיטקט  
מס' רישום 37503  
עין מאהל 16980

*(Handwritten signatures and stamps)*

חותמת למתן תוקף

חותמת להפקדה

מجلس اكسال المحلي  
מ.מ. מקומית אכסאל  
אישור/חותמת המועצה  
יורה מהווה אישור מבני

**מחוז הצפון**  
**נפה יזרעאל**  
**מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"**

1. המקום : **אכסאל**

גוש : 16908 , 16927

חלקה : 2 , 9 (חלקת דרך) 50

שטח התכנית : 5,960 דונם

2. בעל הקרקע : ע. אלהאדי רג'א ת.ז. 2104678 כפר אכסאל מיקוד 16920 ת.ד. 630  
עלי סמארה ע. אלהאדי ת.ז. 5931891 כפר אכסאל מיקוד 16920 ת.ד. 630  
מוחמד סמארה ע. אלהאדי ת.ז. 2076597 כפר אכסאל מיקוד 16920 ת.ד. 630  
אחמד סמארה ע. אלהאדי ת.ז. 21280597 כפר אכסאל מיקוד 16920 ת.ד. 630  
ע.אללה סמארה ע. אלהאדי ת.ז. 5374357 כפר אכסאל מיקוד 16920 ת.ד. 630  
פתחי סמארה ע. אלהאדי ת.ז. 5761145 כפר אכסאל מיקוד 16920 ת.ד. 630

3. היוזם : ע. אלהאדי יונס ת.ז. 2076682 כפר אכסאל מיקוד 16920 ת.ד. 630

4. עורך התוכנית : **שחאדה נזמי אדריכל מתכנן ערים**  
17902 עין מאהל טל : 04/6569210 פקס : 04/6467278

5. שם וחלות :

5.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/10892-מבנה לול בשטח חקלאי מיוחד -  
והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט  
התכנית תואמת לתכנית מס' ג/6540 ולא משנה אותה.

6. מטרת התכנית : **שינוי יעוד מקרקע חקלאית למבני משק - לול פיתום .**

7. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת : 7 דפי הוראות בכתב

( להלן : הוראות התכנית ) וגליון של התשריט  
הערוך בקנ"מ 1:1250, 1:500 (להלן : התשריט ) , ונספח בינוי מנחה המהווים  
ביחד את התכנית בשלמותה.

8. **גבולות התכנית** : השטח המותחם בקו כחול יהווה גבולות התכנית בפועל.

ממזרח ומצפון - חלקה 2  
ממערב דרך מס' 101  
מדרום - חלקה מס' 3

8.1 **יחס לתוכניות אחרות** תכנית זו תואמת לתכנית  
מס' ג/6540 , במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות  
אחרות הוראות תכנית זו הקובעת .

## 9. סימנים בתשריט :

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	פירוש הסימון
אחוז מהשטח	שטח בדונם	אחוז מהשטח	שטח בדונם		
				קו כחול רציף	1. גבול התכנית
				קו קחול מקוטע	2. גבול תכנית קיימת
		100%	5.960	פסים אלכסוניים בירוק	3. אזור חקלאי
89.8%	5.100			כתום עם פסים אלכסוניים בירוק וכתום	4. אזור חקלאי מיוחד
10.2%	0.860			אדום	5. דרך מוצעת
				ספרה ברבע העליון של העיגול	6. מספר הדרך
				ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	7. קו בנין מינימלי (קדמי)
				ספרה ברבע התחתון של העיגול	8. רוחב הדרך
				קו שחור משונן	9. גבול גוש
				קו ירוק	10. גבול חלקה
				ספרה בצבע ירוק	11. מס' חלקה רשומה
				ספרה בצבע שחור מותחם באליפסה	12. מס' מגרש
				קו מרוסק	13. קו בנין
100 %	5.960	100%	5.960		סה"כ

## 10. הוראות כלליות למתן היתרי בניה

10.1 לא ינתן היתר בניה ע"י הוועדה המקומית לגבי פעולה הטעונה היתר, אלא לאחר המצאת כל האישורים שנדרשו בתכנית זו בסעיף תנאים מיוחדים למתן היתר בניה, ובתנאים נוספים על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובכל תנאי אחר הנדרש על פי חוק.

10.2 דרכי גישה

10.2.1 - לא ינתן היתר בניה למבנה חקלאי ללא דרך גישה המבוססת על דרך חקלאית רשומה (מטרקה) או על דרך מאושרת בתכנית.

10.3 לבקשות להיתרי בניה לשימושים חקלאיים השונים תצורף חוות הדעת של משרד הבריאות ואיכות הסביבה טרם הגשתן למוסדות התכנון.

10.4 הבקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמור לעיל את התשריטים ונתונים הבאים:

10.4.1 מפה מצבית ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, המראה את מיקומם ומציינת את השימוש המבוקש של כל המבנים המוצעים והקיימים ברדיוס של 50 מ' מגבולות החלקה, דרך גישה וחומרי בניה.

10.4.2 תכנית חיבור לרשת המים האזורית ומערכת המים במבנה החקלאי.

10.4.3 סימון קווי חשמל קיימים.

10.4.4 סימון ופירוט מערכת הביוב למבנה/ים, כאשר נדרשת מערכת ביוב למבנה או לשימוש החקלאי.

10.4.5 תוכן תכנית ניקח שתאושר ע"י רשות הניקוח כתנאי להוצאת היתר.

## 11. רשימת תכליות

### 11.1 אזור חקלאי מיוחד - לול

השטח הצבוע בתשריט בפטים אלכסוניים בירוק כתום המיועד ל- :  
**מבנה לול מבוקר**, מבנה המיועד לגידול ואחסון עופות לפיטום, הכולל מבנה ראשי, מבנה בית אימון לפטימים, מחסן, חצר (תפעולית ולא לצורכי גידול), מיכל תערובת, מתקנים לפסדים לפגרי עופות ושירותים.

11.1.1 גודל מזערי לחלקה לצורך הקמת לול יהיה 5 דונם. רוחב חזית חלקה מזערי יהיה 30 מ'.

11.1.2 השטח המקורה המירבי לא יעלה על 950 מ"ר.

11.1.3 גובה מרבי לבנין 5.0 מ'.

11.1.4 מרחק מינימלי בין בנינים נפרדים 6 מ'.

11.1.5 השטח המקורה המותר לבניה יהיה משלד קל (מתכת, עץ וכו') ומגג קל (לוחות פח, אסקורית, וכו'). הרצפה יכול שתהיה מיציקת בטון.

11.1.6 קווי בנין מגבולות החלקה יהיו 5 מ', למעט מחסן אשר תותר הקמתו במרחק של 3 מ'.

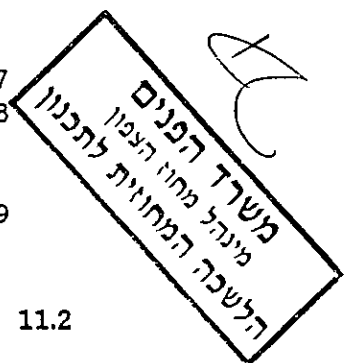
11.1.7 קו בנין קדמי מדרך שדה ו/או קיימת יהיה 10 מ'.

11.1.8 לאורך השטח בין קו הבנין לבין גבול המגרש ומארבעת הכיוונים יישארו עצי הזית הקיימים במגרש, ויבצע המערבי ולרבות סמוך למבנים תשאר שורה אחת של עצי הזית.

11.1.9 מבנה הלול תוקם בחלק הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להנחיית משרד לאיכות הסביבה.

### 11.2 דרך

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



## 12. תנאים מיוחדים למתן היתר בניה :

- א- הצגת נסח רישום עדכני מלשכת המקרקעין, המעיד כי בבעלותו של המבקש שטח הקרקע הנדרש על פי הוראות תכנית זו לצורך הקמת הלול המבוקש.
- ב- תכנית פיתוח שתציג בין היתר : דוכי גישה, גיזור, מיקום בנינים פרטי תשתית, מיקום איזור סילוק אשפה וזבל.
- ג- אישור משרד הבריאות לתכנית הביוב
- ד- אישור המשרד לאיכות הסביבה
- ה- אישור משרד החקלאות
- ו- תיאום ואישור עיצוב חיתות המבנה וחומרי הגמר עם מהנדס הוועדה.

## 13. אישור 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'.
  - 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 לתפור 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.

## 14. ביוב

פתרון לביוב וטיפול בשפכים ינתן בהתאם להנחיות משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.

## 15. אספקת מים

אספקת המים תהיה מהרשות מקומית ובאישור חב' מקורות ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.

## 16. ניקוח

תוכן תכנית ניקוז לכל השטח בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה, משרד הבריאות ורשות הניקוז ולשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית. תכנית הניקוז תאושר ע"י המשרדים הנ"ל.

## 17. אשפה

פתרון לאשפה ינתן במסגרת הבקשה להיתר, ויקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית, אישור משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

## 18. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

## 19. הפקעה

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

## 20. חלוקה

תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת תכנית חלוקה לוועדה המקומית ואישורה.

21 . טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 וחיתוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992

גובה בניה מקסימלי		סחי"כ		לניסוי		שטחי		שימוש		מתחת למפלס		מעל מפלס		קדמי		קווי בניה		גודל מגרש		שם האזור	
גובה במטרים	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
5 מ'	1 קומה	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	950 מ"ר	10 מ'	5 מ' ללכל 3 למתן	5 מ' ללכל 3 למתן	5 דומם	אזור תקלאי מיוחד			