

20.2.00

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.אכסאל

"תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 162א.(א).4.2.1"

שם ישוב:

**איכסאל**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 5/מע/מק/10/7468 (חלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי בקווי בנין והרחבת דרך מאושרת) המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 7468 המאושרת.

### 1.2 מקום התוכנית:

**מזרח איכסאל**

נ.צ. מרכזי	מזרח: 231050	צפון: 731650
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16927	.....	18, 32, 33, 46

### 1.3 שטח התוכנית:

1.570 ד' המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

### 1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** דראושה עפיפ ת.ז. 058208745  
מיקוד 16920 ת.ד. 1169 אכסאל פל. 050-65575599 ואחרים

**זם התוכנית:** דראושה עפיפ ת.ז. 058208745  
מיקוד 16920 ת.ד. 1169 אכסאל פל. 050-65575599

**עורך התוכנית:** עואודה אסעד אדריכל רשום מס' 00105538  
+ ראיד אחמד מהנדס רשוי מס' 17747  
יפייע שכונת שמאלי ת.ד. 398 פל. 0528971213

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7468 המאושרת .

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 7 עמודים – מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ 1: 250 – כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1: 5000 מסמך מחייב
- כולל חלוקה וטבלת חלוקה – מסמך מחייב .
- ג. טבלת איזון – מסמך מחייב .

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
04-04-2005	עדכון 1
01-06-2005	עדכון 2
10-09-2005	עדכון 3
30-01-2006	

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רצוף .
- ב- גבול תכנית מאושרת : קו כחול מרוסק .
- ג- שטח המיועד לחלוקה : קו כחול כהה רצוף.
- ד- אזור מגורים א' : צבע כתום .
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ז- דרך להלכי רגל : ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- ח- קו בנין : קו מרוסק באדום .
- ט- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- י- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יא- גבול גוש רשום :- קו כחול עם משולשים .
- יב- מס' גוש רשום :- מספר בשחור.
- יג- גבול מגרש:- קו שחור .
- יד- מס' מגרש : מספר בשחור .
- טו- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

**טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
84.33%	1.324	85.98%	1.350	אזור מגורים א'
14.02%	0.220	14.02%	0.220	דרך מאושרת
1.65%	0.026	.....	.....	דרך מוצעת
100%	1.570	100%	1.570	סה"כ:

**פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

- חלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 1.א.62 .
- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 4.א.62 .
- הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית המתאר מס' ג/7468 לפי סעיף 2.א.62 .

**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 הבניין.

- אזור מגורים א' : השימושים יהיו עפ"י תכנית מתאר מס' ג/ 7468 המאושרת .
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
- דרך מוצעת : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה .
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשיוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובחיתכים תשל"ב 1992) לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סח"כ לדונם	אציפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי	מס' קומות					מס' סח"כ	לכסיי הקרקע (תכנית)	שטח שדות	שטח בניה / שטח בניה מקסימלי			אחוזי בניה	קניי בנין		גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
			במטרים	מס' קומות	סח"כ	לכסיי הקרקע (תכנית)	שטח שדות				שטחים עיקריים	מרחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		קדמי	אחורי			צדדי
זכויות בניה יחיד עפ"י תכנית 7468/א המאושרת																			
																	עייף תשריט במצב מוצע	עפ"י תכנית 7468/א	אזור מגורים א'

## הוראות נוספות:

### א. - הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'.

### 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.

#### 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' 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.

## ג. הוראות כלליות

1. חלוקה: תכנית זו מבוססת על תשריט איחוד וחלוקה מאושר בועדה המקומית .

### 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.

### 3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. 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.

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

### 6. 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.

### 7. עתיקות:

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

### 8. הוראות הג"א:

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

### 9. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: *שבת ציון*  
*מנחם*  
*שבת ציון*  
*מנחם*  
חס התוכנית: *שבת ציון*  
*מנחם*  
*שבת ציון*  
*מנחם*

מגיש התוכנית:

**עו"ד אסתר אסתר**  
מלגום אזרחי ואדריכל רשמי  
מ.ג. 00105538  
054-344393.79

*אחמד דאוד*  
תנדבות, תכנון ופיקוח  
מס' רשיון 1779  
עורך התוכנית

התכנית פורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך 29.4.06

ועדה מקומית מבוא העמקים  
אישור תכנית מס' 10/7462/אמ/5  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 176/א ביום 17.4.06  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 10/7462/אמ/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5523  
מיום 16.5.06