

עדכון : 14.12.2005

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

תחום שיפוט מוניציפלי

מועצה אזורית יזרעאל

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15489
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.1.06... לאשר את התכנית
 תב"מ ג"ז
 יו"ר הוועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

תקנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15489
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5542
 מיום 19.6.06

15489/ג תכנית מפורטת מס' ג

אזור ספורט, פנאי ונופש

שם הישוב : אכסאל

מאי - 2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית יזרעאל

שם ישוב: אכסאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת שינוי לתכניות מספר ג/ 6540 מאושרת, ג/ 12046 מאושרת. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור ספורט, פנאי ונופש.

1.2 מקום התוכנית: אכסאל

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 229750	צפון: 731100
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
16917		2
16905		3

1.3 שטח התוכנית: 24,444 מ"ר עפ"י מדידת מחשב

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ראתב דראושה טל: 6573930 – 04 ת.ד. 965 אכסאל 16920

יזם התוכנית: ראתב דראושה טל: 6573930 – 04 ת.ד. 965 אכסאל 16920

מגיש התוכנית: תופיק דראושה טל: כפר אכסאל 16920

עורך התוכנית: אחמד זועבי - אדריכל רישיון מסי 112197 טל: 8967912 - 052
טלפקס: 6591007 – 04 ת.ד. 410 כפר סולם 19115

1.5 יחס לתכניות אחרות:

שינוי ל- ג/ 6,540, ל- ג/ 12046.

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 נספח תחבורה/ מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
04.05.2005	הכנה
10.08.2005	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4
	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול רציף
2. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו עבה
3. גבול תחום שיפוט	קו אדום מקווקו
4. אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
5. אזור ספורט, פנאי ונופש	ירוק מותחם בחום עבה
6. דרך מאושרת	צבע חום
7. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
8. קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
9. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
10. גבול גוש	קו שחור משונן
11. גבול מגרש	קו ירוק בהיר
12. גבול חלקה	קו ירוק רצוף כהה
13. שטח מוסד	חום מותחם בחום כהה

1.10 טבלת שטחים ויעוד קרקע

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית
שטח חקלאי	11,319	46.3%	-----	-----
דרך מאושרת	4,055	16.7%	4,055	16.7%
שטח לנופש וספורט	9,070	37%	20,389	83.3%
סה"כ	24,444	100%	24,444	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

א. הקמת פארק ספורט, פנאי, נופש, אירועים ושמחות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור ספורט, פנאי, נופש, אירועים ושמחות.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

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 המתחם שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור ספורט, פנאי ונופש

מבנה רב תכליתי

בשימוש זה תותר בניה אולם רב תכליתי לשימוש: משחקים, מתקנים הנדסיים, אירועים, שמחות, כנסים, משרדים, פעילויות ספורט כמו חדרי כושר, סאונה, חוגים, בריכת שחיה מקורה, מסעדה, מזנון, חדרי שירותים ואחסון, דרכים, חניות, מעברים, גינון.

מתחם משחקים

בשימוש זה תותר בניה והקמת מערכת משחקים מגוונת, מתקנים הנדסיים, מזנון, חדרי שירותים ומתקני אחסון, שטחים פתוחים, גינון. המשחקים יהיו תקינים עפ"י הנדרש בחוק.

בריכות שחיה

בשימוש זה תותר הקמת בריכות שחיה, מתקנים הנדסיים, אירועים, שמחות, כנסים, מזנון, שירותים ואיחסון, שטחים פתוחים, גינון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון ובנייה (חישוב שטחים ואזורי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בנייה מקסימלי	מס' קומות	סד"כ	אחוזי בנייה/ שטח בנייה מקסימלי ב-מ"ר						קווי בניין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקרי)
			לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
***15	3	4492	2351	1915	2577	4492	5 מ'	2 מ'	2 מ'	20,389 מ"ר	ספורטי, מאני ונופש		

הערות:
 * תוועדה רשאית לייצג אחוזי בניה ממועל למפלס אל מותרת למפלס בלבד בתנאי שסד"כ אחוזי בנייה נשמר לפי הטבלה.
 ** גובה הבניין נמדד מבניסה לבנין במפלס 0.00 (כניסה דורמית)
 *** למעט מתקנים טכניים מיוחדים.

טבלת שימושים:

שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר	שימוש
694	1178	אולם אירועים (שני אולמות)
266	386	ברכות שחיה
142	160	משרדים
--	100	מסעדה
--	126	מנון
68	527	אולם להפעלת ילדי קיטנות
745	100	שונות
1915	2577	סח"כ

3.3 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח במ"ר	
2,577	שטח עיקרי
1,915	שטח שירות

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: יהיו משטחי דשא וצמחיה מסביב למסעדה ובריכת שחיה עם שילוב שבילים להולכי רגל, שטח הדשא לא יפחת מ 50% משטח הבריכה.
 5. פרגולות: פרגולה על הגג, מרפסות, שטח פתוח תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקני"מ 1: 20.
 6. מרזבים וצינורות: לא יאושר מרזבים חיצוניים על חזיתות המבנים.
 7. רעש:
 - הפעילויות תעמודנה בתנאים אקוסטיים מקובלים.
 - אזור המשחקים יופעל רק עד השעה 22:00
 - בריכות השחיה החיצוניות יופעלו רק עד השעה 19:00.
- 3.4. תנאים מיוחדים למתן היתר בניה:
1. תיאום פיתוח תשתיות עם מהנדס המועצה האזורית.
 2. אישור משרד הבריאות.
 3. אישור משרד התחבורה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיבור 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:

- 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'
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.

- 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.
- 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. 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.

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 הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים:

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

9. תנאים לקבלת היתר בניה:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת הגדר והחזרת השטח למצבו הקודם כמתחייב בהחלטת הולקח"שפ מיום 07/02/2005.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: ראתב דראושה: נאמן

יזם התוכנית: ראתב דראושה: נאמן

מגיש התוכנית: תופיק דראושה:

עורך התוכנית: אחמד זועבי – אדריכל:
זועבי אחמד
אדריכל
מ. 177
בנין סולטן 554541-054