

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. אכסאל

הודעה על אישור תכנית מס' 14336
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5570
מיום 28.8.06

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/14336 - ריתכנון מיקום לול בצמוד למגורים, המהווה שינוי לתכניות ג/7468 וג/10892 המאושרות.

#### 1.2 מקום התוכנית: כפר אכסאל.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 181350	צפון: 231450
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16908		2,9
16927		50

1.3 שטח התוכנית: 14.360 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

מס' יח"ד מוצעות: 21 יח"ד.

#### 1.4 בעלי עניין:

#### בעל הקרקע:

עבדאלהאדי דג'א

כפר אכסאל 16920

טל: 04-6562659 ואחרים

סמכ"ר לתכנון

יו"ר הוועדה המחוזית

יזם התוכנית: עבדאלהאדי טובחי ת.ז. 5383486, כפר אכסאל 16920

טל: 04-6562659

עבדאלהאדי יונס דג'א ת.ז. 2076682 כפר אכסאל 16920

ת.ז. 630

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת

טל: 04-6412252 פלא: 050-5325772

דוא"ר: hasan\_m@bezeqint.net

<p>משרד הפנים מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  <b>אישור תכנית מס' 14336</b>  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום 6.8.06... לאשר את התכנית  דפצל נדזי  סמכ"ר לתכנון  יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/7468 וג/10892 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8\_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי נופי קנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
04.12.04	הכנה
05.07.06	עדכון

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת ג/7468 :- קו כחול מקווקו .
- ג- גבול תכנית מאושרת ג/10892 : קו אדום מקווקו (קו נקודה) .
- ד- אזור חקלאי :- לבן ירוק לסירוגין .
- ה- אזור מגורים "א" :- צבע כתום .
- ו- אזור מגורים א'1 : צבע כתום בהיר .
- ז- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ח- אזור חקלאי מיוחד (לול) : צבע כתום וירוק לסירוגין .
- ט- אזור חקלאי מיוחד א' : צבע ירוק מותחם בירוק .
- י- דרך מאושרת :- צבע חום .
- יא- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יב- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- יג- גבול חלקה :-קו בצבע ירוק .
- יד- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- טו-גבול מגרש מוצע :- קו בצבע שחור .
- טז-קו בניין : קו אדום מקווקו .
- יז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יח-קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יט-רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
		58.20%	8.356	אזור חקלאי
24.34%	3.496			אזור מגורים "א"1
6.29%	0.904	6.29%	0.904	דרך מאושרת
8.56%	1.230			דרך מוצעת
35.51%	5.10	35.51%	5.10	איזור חקלאי מיוחד (לול)
25.30%	3.630			אזור חקלאי מיוחד א'
100.0%	14.360	100.0%	14.360	סה"כ:

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

מטרות התכנית :- ריתכנון מיקום לול הצמוד למגורים .

עיקרי הוראות התכנית :-

שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים א'1, דרך, חקלאי מיוחד א' ושינוי במיקום איזור חקלאי מיוחד (לול) . קביעת הוראות וזכויות בניה .

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

איזור חקלאי מיוחד (לול) :

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בידוק 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.

א. השטח המקורה המותר לבניה יהיה משלד קל (מתכת, עץ, וכו') , ומגג קל (לוחות פח, אסקורית, וכו') , הרצפה יכולה להיות מיציקת בטון.

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

איזור חקלאי מיוחד א' :

איזור זה ישמר כרצועה לתכנון עתידי של דרך עורקית יישובית, וישמש רק לעיבוד חקלאי ללא בניית מבנים חקלאיים .

באזור מגורים "א" ומותר להקים :  
בתי מגורים .

דרך :-

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

**3.2.2 סבלות זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קרי בניה	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)			
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי				צדדי	קדמי	
6	3	2.5+ מ' יציאה לגג	3 קומות	126%	42%	18%	108%	----	126%	מ"ר 950	מ"ר 3 מ' 5	מ"ר 3 מ' 3	3 מ' 3	3 מ' 3	500	מגורים "א"
----	----	5 מ' 5	1 קומות	950 מ"ר	950 מ"ר	----	950 מ"ר	----	950 מ"ר	מ"ר 950	מ"ר 3 מ' 5	מ"ר 3 מ' 5	מ"ר 5 מ' 3	מ"ר 10	5000	אזור תעשייתי (לוג)

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א- 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.

##### 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 קווי 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.

## ב- הוראות כלליות :-

### 1. חלוקה:

לא יינתן היתר בניה ללא תכנית או תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 3. 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 וביצועם בפועל.

### 4. היטל השבחה:

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

### 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.

### 6. כיבוי אש :-

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

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות 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. תנאים להיתר בניה:

- א. לבקשות להיתרי בניה לשימושים חקלאיים השונים תצורף חוות הדעת של משרד הבריאות ואיכות הסביבה טרם הגשתן למוסדות התכנון.
- ב. הבקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמור לעיל את התשריטים והנתונים הבאים:
  1. מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך, המראה את קיומם ומציינת את השימוש המבוקש של כל המבנים המוצעים והקיימים ברדיוס של 50 מ' מגבולות החלקה, דרך גישה וחומרי בניה.
  2. תכנית חיבור לרשת המים האיזורית ומערכת המים במבנה החקלאי.
  3. סימון קווי חשמל קיימים.
  4. סימון ופירוט מערכת הביוב למבנה/ים, כאשר נדרשת מערכת ביוב למבנה או לשימוש החקלאי.
  5. תוכן תכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז כתנאי להוצאת היתר. תנאים מיוחדים למתן היתר בניה:
- א. הצגת נסח רישום עדכני מלשכת המקרקעין, המעיד כי בבעלותו של המבקש שטח בקרקע הנדרש ע"י הוראות תכנית זו ולצורך הקמת הלול המבוקש.
- ב. תכנית פיתוח שתציג בין היתר: דרכי גישה, גידור, מיקום בנינים פרטי תשתית, מיקום איזור סילוק אשפה וזבל.
- ג. אישור משרד הבריאות לתכנית הביוב.
- ד. אישור המשרד לאיכות סביבה.
- ה. אישור משרד החקלאות.
- ו. תיאום ואישור עיצוב חזיתות המבנה וחומרי הגמר עם מהנדס הוועדה.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מוחמד חסן  
אדריכל מ.ר. 383/9  
050-5328772

לבאבוטי