

מבוא העמקים
22-01-2007
נתקבל

מחוז הצפון

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

תכנית מפורטת מס': 5/מע/מק/12/7468 שינוי לתכנית מס' ג/7468(מאושרת)

תכנית איחוד וחלוקת ייעודים ללא שינוי באחוז ההפקעה

תקנון

עורך התכנית : נזמי שחאדה - אדריכל

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 5/מע/מק/12/7468
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 12/עב/14 מיום 12.12.06
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה

תאריך: פברואר 2006
עדכון : יוני 2006
עדכון : ינואר 2007

התכנית מורשמה לאישור
בעתונות בתאריך 9.2.07

121 הודעה על אישור תכנית מס' 5/מע/מק/12/7468
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5034
מיום 27.2.07

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית אכסאל

שם ישוב : אכסאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת שינוי למתאר מספר ג/ 7468 (מאושרת)
תכנית איחוד וחלוקת ייעודים ללא שינוי באחוז ההפקעה.

1.2 מקום התוכנית: אכסאל

מספר גוש**	מזרח:	צפון:
16905	חלקות שלמות	חלקי חלקות
	10	9,10,11,17,18,7 (חלקות דרך) 22, 24

1.3 שטח התוכנית:

12.840 דונם (מדוד עפ"י תכנית מדידה).

1.4 בעלי עניין:

יזם התוכנית: מועצה מקומית אכסאל טל: ת.ד. כפר כנא 16920

בעל הקרקע: תופיק מוחמד דראושה ת.ז. : 2076628 טל: ת.ד. אכסאל 16920
דראושה תופיק ת.ז. : 5014782 טל: ת.ד. אכסאל 16920
עו"ד נואף שלבי ת.ז. : 50830280 טל: ת.ד. אכסאל 16920
ופרטיים אחרים

מגיש התוכנית: שחאדה נומי – אדריכל רשיון מסי 37503 טל: 04/6569210 פקס 04/6467278
ת.ד. 132 עין מאהל 17902

עורך התוכנית: שחאדה נומי – אדריכל רשיון מסי 37503 טל: 04/6569210 פקס 04/6467278
ת.ד. 132 עין מאהל 17902

1.5 יחס לתכניות אחרות:

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

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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22/02/06	הכנה
28/06/06	עדכון 1
08/01/07	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	פירוש הסימון
אחוז מהשטח	שטח בדונם	אחוז מהשטח	שטח בדונם		
				קו כחול רציף	1. גבול התכנית
43.77%	5.620	43.77%	5.620	צבע כתום	2. אזור מגורים א'
				חום מותחם בקו חום מותחם כהה	3. שטח למבני ציבור
7.4%	0.95	10.13%	1.300	צבע ירוק בהיר	5. ש.צ.פ
46.11%	5.920	46.10%	5.920	צבע חום בהיר	6. דרך רשומה או קיימת
2.72%	0.350				7. דרך מוצעת או הרחבת דרך
				ספרה ברבע העליון של העיגול	8. מספר הדרך
				ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	9. קו בנין מינימלי (קדמי)
				ספרה ברבע התחתון של העיגול	10. רוחב הדרך
				קו שחור משונן	11. גבול גוש
				קו ירוק רצוף	12. גבול חלקה
100%	12.84	100%	12.84		סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. תכנית איחוד וחלוקת ייעודים ללא שינוי באחוז ההפקעה.
- ב. הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. תכנית איחוד וחלוקת ייעודים ללא שינוי באחוז ההפקעה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

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 הבנין.

א. אזור מגורים א'
בהתאם לתכנית מאושרת ג/7468

ב. דרכים
בהתאם לתכנית מאושרת ג/7468

ג. ש.צ.פ.
בהתאם לתכנית מאושרת ג/7468

ד. שטח למבני ציבור
בהתאם לתכנית מאושרת ג/7468

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (ותכנית)	שטח שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה B			מעל מפלס הכניסה** A	קדמי
				E	D	C	B	A				
מגורים עפ"י תכנית ג/7468 בתוקף												

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

חישוב סה"כ אחוזי בניה : $A + B = C + D = E$

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש. לא יותר חיבור מבנים על ידי פרגולה. תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים:
(א) גודל המגרש הוא מעל 600 מ"ר.
(ב) המרחק בין הבתים הוא 6 מ"ר לפחות.
3. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
4. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ו/או דרך.
5. תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.2 מטרים
6. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עיצים, שבילים מרוצפים וכ"ל....
7. תותר בניית שטחי שרות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר ליחיד, ובהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה, שטח השירות יוכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות משותפים, גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה 3 מ' נטו.
8. שטח מינימלי, אחוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.
9. הבניה בקו 0 תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי).

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.

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 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 הזיום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

1.4 תנאי להוצאת היתרים, אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק.

2. הפקעות:

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

3. **רישום:** הרישום יתבצע בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

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. **הוראות הג"א:**

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 **תקפות התוכנית:**

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

~~מנהל המחלקה
מ.מ. 16920
מנהל המחלקה - מנהל~~

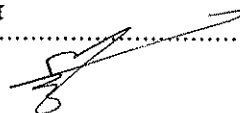
מ.מ. 16920 :טל. 04/6467278 דפ"ר 37503 מ.מ. 16920 - מנהל המחלקה : מנהל המחלקה
מ.מ. 16920 :טל. 04/6467278 דפ"ר 37503 מ.מ. 16920 - מנהל המחלקה : מנהל המחלקה

~~מנהל המחלקה
מ.מ. 16920
מנהל המחלקה - מנהל~~

מ.מ. 16920 :טל. 04/6467278 דפ"ר 37503 מ.מ. 16920 - מנהל המחלקה : מנהל המחלקה
מ.מ. 16920 :טל. 04/6467278 דפ"ר 37503 מ.מ. 16920 - מנהל המחלקה : מנהל המחלקה

מנהל המחלקה

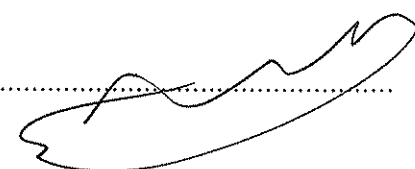
מ.מ. 16920 :טל. 04/6467278 דפ"ר 37503 מ.מ. 16920 - מנהל המחלקה : מנהל המחלקה



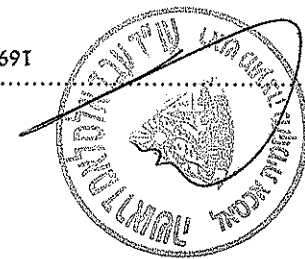
מ.מ. 16920 :טל. 04/6467278 דפ"ר 37503 מ.מ. 16920 - מנהל המחלקה : מנהל המחלקה



מ.מ. 16920 :טל. 04/6467278 דפ"ר 37503 מ.מ. 16920 - מנהל המחלקה : מנהל המחלקה



מ.מ. 16920 :טל. 04/6467278 דפ"ר 37503 מ.מ. 16920 - מנהל המחלקה : מנהל המחלקה



מנהל המחלקה - מנהל