

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

מרחב תכנון מקומי : "יזרעאלים" 06-11-2007

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה אזורית עמק הירדן"
נצרת עילית

מחוז צפון

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

08-10-2007

נתקבל
נצרת עילית

שם ישוב : אכסאל

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם תוכנית:

מס' תוכנית: 15982
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תוכנית מס' 15982
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הוליסטית
אחולי בניה וגובה בניין
ביום 5.9.07 לאחר את התכנית
הרצל גדי
סמנכ"ל לתכנון

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/15982 הגדלת שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/6384

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16905	-----	1 "מגרש ד" 17"

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 0.920 דונם

1.4 בעלי העניין:

החזקה על אישור תכנית מס' 15982
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5753
מיום 26.12.07

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית

יזם התוכנית: חבשי אנואר, ת.ד. 533, אכסאל 16920 טלפון 7202261-050

מגיש התוכנית: דראושה אברהם, ת.ד. 970, אכסאל 16920 טלפון 7202261-050

עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס' רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 410, מיקוד 19115, טל: 04-6591007, נייד 052-8967912

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/6384 מאושרת
- בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות אחרות החלות בתחומה תהיה תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים
- ב. תשריט ב קני"מ 1:500

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
08.04.2005	עדכון 1
17.11.2005	עדכון 2
17.11.2006	עדכון 3
15.02.2007	

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

1.9 סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התוכנית מוצעת	קו כחול רציף עבה
גבול תוכנית קיימת	קו כחול מרוסק עבה
גבול תחום שיפוט	קו אדום עבה מרוסק
גבול גוש	קו שחור עם משולשים קטנים
מספר חלקה רשומה	ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
מספר מגרש	ספרה בתוך ריבוע בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק עבה
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
דרך מאושרת	צבע חום
אזור חקלאי	קווים אלכסוניים עבים בירוק/לבן
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	צבע סגול

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	0.920	100%	0.920	100%
סה"כ	0.920	100%	0.920	100%

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- שינוי באחוזי בניה מותרים
- שינוי בגובה בניין מותר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדלת אחוזי בניה המותרים בתוכנית מס"ג/6384
- 1. קביעת תכליות המותרות בשטח התוכנית המסומן התשריט.
- 2. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- 3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	699	-----

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.

3.1.1 אזור מלאכה ותעשייה זעירה "ע"פ תוכנית ג/6384":

*תותר הקמת מבנים למלאכה ותעשייה זעירה ואחסנה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון ובניה
(חישוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובהיתרים תשע"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי								קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שיומון עיקרי)
				סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
-	2	במטרים	מס' קומות	2	84%	45%	8%	76%	**	84%	4מ'	3מ'	3מ'	920 מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	

הערות :
** תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 מספר מבנים במגרש:

באזור מלאכה ותעשייה זעירה: תותר הקמת בניין אחד בתוך המגרש.

3.3.4 תכנית פיתוח:

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית.
בתוכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב.
הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתוכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.5 חיבור מערכות תשתיות:

- א. כל מערכת התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
 - ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר תומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
 - ג. התחברות למערכת תשתית – התחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצינורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות.
- בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.

ב. תשתיות:

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.

4. 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 בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. 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 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'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
ברשת 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 - 3 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ג. הוראות כלליות:

1. הפקעות:

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

ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון יוכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

- תנאי להוצאת היתר בניה מתן פתרון חניה בהתאם לתקנות החוק ובאישור הועדה המקומית.

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

