

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים**

**תוכנית בסמכות ועדה מקומית**

**תוכנית מס' ג' 7468 \ 001**

**שינוי לתוכנית מתאר מס' ג' 7468 שינוי קו בנין מ 3 ל 0 ע"פ**

**סעיף 62 א' (א) 4 לחוק התכנון והבניה.**

**1:500 :**

- קני"מ**
1. המקום : כפר איכסאל
  2. גוש : 16908
  3. חלקה : ( 1 , 2 , 9 ) חלקי
  4. שטח התוכנית : 0.729 ד'
  5. היוזם : ראפע מוחמד שלבי ת.ז. 2077513 כפר איכסאל
  6. בעל הקרקע : ראפע מוחמד שלבי ת.ז. 2077513 כפר איכסאל
  7. עורך התוכנית : קודסי רוחי - משרד מדידות ותכנון כבישים טל' 06-6551378
  8. מקדאד מרעי - אדריכאל מס' רשום 63595 כביש 29.206 נצרת.
  9. תחום שיפוט : מ.מ. איכסאל
- 1. יחס לתוכניות אחרות :** משנה בהוראתה את התוכנית מתאר ג' 7468 בנושא קוי בנין במגרש A-1 בלבד בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית האמורה הוראתה שתקבענה.
- א-1. מטרת התכנית :** שינוי קווי בנין על פי תשריט.

**2. כללי.**

**2.1 שם וחלות.**

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ..... והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף וחקרו לחלן התשריט.

**2.2 התשריט.**

תשריט תוכנית מפורטת מס' ..... בקני"מ 1:500.

**2.3 מסמכי התוכנית.**

- התוכנית כוללת המסמכים הבאים שהינם מחייבים.
- א. הוראת התוכנית ( תקנון) הכוללת 5 דפים.
  - ב. מפה בקני"מ 1:500.
  - ג. הסימונים בתשריט.

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התוכנית	קו כחול רצוף
2. גבול תוכנית מאגשרת	קו כחול מקוטע
3. איזור מגורים א'	כתום
4. שטח ציבורי פתוח	ירוק
5. איזור חקלאי	פסי ירוק באלכסוניים עם קוקו בירוק
6. דרך רשומה או קיימת	חום
7. קו בנין מיינמלי ( קדמי)	ספרות ברבעים חצודיים של העיגול
8. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
9. גבול גוש	קו ירוק משוע
10. גבול חלקה	קו ירוק רצוף

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות.

4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.2 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש שגודלו עד 600 מ"ר באזור מגורים.

4.3 דרך גישה לכל ותת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.

4.4 כל תוכנית לקבלת היתר בניה תכלול תוכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תוכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים, רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.

4.5 תותר בניית שטחי שרות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח השרות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות.

גובה המבנה לשטחי השרות לא יעלה 3 מ' נטו.

4.6 הבניה בקו 0 תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי) ולפי התשריט.

4.7 שטח מינימלי, אחוז בניה מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.

5. הפקעות.

כל השטחים המיועדים לפי תורנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

6. העברת קרקעות לצרכי ציבור.

לפני הוצאת היתר בניה על בעלי הקרקע המיועדת לצרכי ציבור להעביר לרשות המועצה המקומית ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור.

7. שטחי חניה ומיקום חניה.

א- לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983 או עפ"י תקנות שיחולו באותו זמן.

ב- לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.

ג- תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ואו דרך.

תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד. גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

ד- תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר עפ"י הטבלה רק אם שטח המגרש הקיים ומוסכם לפי תוכנית חלוקה בין הבעלים ולפי נסח טאבו ואו הוקטן כתוצאה מהרחבת כבישים, בכל מקרה גודלו לא יפחת מ 250 מ"ר במגורים א'.

## 10. רשימת תכליות.

### 10.1 איזור מגורים א'.

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג- גני ילדים, פעטונים.
- ד- חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי (בגובה 2.20 מ').
- ה- משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
- ו- חנויות ממזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:
  1. יובטח חניה לכלל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
  2. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'.
  3. עסקים יותרו בקומת קרקע למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקמה א'.

### 11. דרכים

- 11.1 הדרכים ירשמו על שם המועצה המקומית.
- 11.2 דרך גישה תשמש לתנועת כלי רכב ורוחבה לא יפחת מ- 6 מ'.
- 11.3 לא יבנה בנין כלשהי בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים. כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. קו בנין מדרך להולכי רגל 3 מ'.
- 11.4 דרך גישה לכל תת- חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- 11.5 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת- קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 11.6 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

### 12. ניקוז, תיעול ואספקת מים.

#### 12.1 ניקוז ותיעול.

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים ומי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

#### 12.2 אספקת מים

בכפוף לחוק תכנון והבניה ובהתאם עם המועצה המקומית.

**13. חשמל.**

**איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.**

13.1 לא ניתן 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים

1.5 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים

5.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

13.2 העתקתם של קוי החשמל שימצאו בתחום הדרך, יועתקו על חשבון יוזמי ואו מבצעי התכנית בתאום עם חברת החשמל.

13.3 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן .

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 100 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

13.4 המרחקים האנכיים המינימליים נוקוי חשמל עד לפני כביש טופיים יקבעו לאחר תיאום ובקיעת הנחיות עם חברת החשמל.

**14. היטל השבחה.**

היטל השבחה יוטל כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימוש ים עיקרי (ס	גודל מגרש מינימלי במ"ר	סו בניה קיים צדדי אחורי קדמי	סו בניה מוצע צדדי אחורי קדמי	אחוזי בניה מקסימלי מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס מפלס
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	3 3	3 צפוני 3 1.5 דרומי	126% 42% 6% 36% 42% 168

**המשך טבלה**

גובה בנין מקסימלי	מספר קומות	במטרים	צפיפות מספר יחיד למגרש	מס' לדונם	יחיד
4 ללא עמודים 3 קומות מעל עמודים	12 מ' + 2.5 מ' לעלית גג או ס"ה 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	* 4	* 8		

\* מותנה בשיפוע הקרקע.

**חתימות**

<p><b>היוזם</b></p> <p>א. ח. ח. ח. ח. ח.</p>	<p><b>בעל הקרקע</b></p> <p>א. ח. ח. ח. ח. ח.</p>	<p><b>אדריכל</b></p> <p>א. ח. ח. ח. ח. ח.</p>	<p><b>מוזד מוסמד</b></p> <p>רוחי מוסמד קודסי מחנכס ומודד מוסמד נצרת - 6581378 פ. מ. 590</p> <p>רוחי מוסמד קודסי מחנכס ומודד מוסמד נצרת - 6581378 פ. מ. 590</p>
--	--	---	--

  
 מועצה מקומית אכסאל  
 مجلس اڪسال المحلي

התכנית פורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך \_\_\_\_\_

ועדה מקומית מבוא העמקים  
אישור תכנית מס' 001/7468/ת/2  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8/98 ביום 27-98  
מזכיר ועדה  
מזכיר תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 001/7468/ת/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4702  
מיום 24/11/98