

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר אכסאל

תכנית בסמכות ועדה מקומית

עפ"י סעיף 62 (א), (א) (4)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 180525/ממקו7468 לשינוי בקווי בניין לפי תשריט המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7468 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר אכסאל – מרכז הכפר – ע"י המסגד החדש.

| נ.צ. מרכזי | מזרח: 180525 | צפון: 232125 |
|------------|--------------|--------------|
| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
| 16904 | | 19,30 |

1.3 שטח התוכנית: 0.336 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: שלבי עבדאלחלים ת.ז. 020077430 כפר אכסאל מיקוד 16920, ואחרים.

יזם התוכנית: שלבי מוניר ת.ז. 58599234 כפר אכסאל ת.ז. 405 מיקוד 16920

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת טל: 04-6015023 פקס: 04-6020263 - 9,04 פלא: 050-325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תוכנית מס' ג/ 7468 המאושרת מלבד קווי בנין .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7- עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (הכולל נספח בינוי בקנ"מ 1:100) - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|----------|-------|
| 11.08.01 | הכנה |
| 30.10.01 | 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- אזור מגורים "ב" :- צבע תכלת .
- ג- דרך קיימת :- צבע חום .
- ד- דרך גישה :- אדום ירוק לסירוגין .
- ה- קו בנין :- קו אדום מקוטע .
- ו- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק בתוך עיגול .
- ז- גבול חלקה:- קו בצבע ירוק .
- ח- מס' מגרש:- מספר בתוך אליפסה בצבע שחור .
- ט- גבול מגרש :- קו בצבע שחור .
- י- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יא- להריסה :- צבע צהוב .
- יב- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יג- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יד - רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | יעוד השטח |
|----------|----------|----------|----------|------------|
| אחוזים | שטח ב-ד' | אחוזים | שטח ב-ד' | |
| 100% | 0.336 | 100% | 0.336 | מגורים "ב" |
| 100.0% | 0.336 | 100.0% | 0.336 | סה"כ: |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

מטרות התכנית: שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו המסומן בתשריט

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.

מגורים "ב":

התכליות יהיו ע"פ תכנית ג/7468 המאושרת.

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)

טבלת זכויות והוראות:-

| אחוזי בניה מקסימלי | | | | | | קווי בניה | | גודל מגרש מיני במ"ר | שם תאור שימוש עיקריים |
|---------------------------|------------|-----------|-------------|-----------------|----------------|-------------|------|-------------------------|-----------------------|
| סה"כ | לכסוי קרקע | שטחי שרות | שימוש עיקרי | מתחת מפלס כניסה | מעל מפלס כניסה | צדדי ואחורי | קדמי | | |
| ע"פ תכנית ג/ 7468 המאושרת | | | | | | לפי תשריט * | | ע"פ תכנית מאושרת 7468/ג | מגורים "ב" |

| | | | | | | צפיפות נטו | | גובה בנין מקסימלי | |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------|----------------|-------------------|------------|
| | | | | | | מס' יח"ד לדונם | מס' יח"ד במגרש | מטר | מספר קומות |
| | | | | | | ע"פ תכנית ג/ 7468 המאושרת | | | |

* לפי קו אדום מקווקו המסומן בתשריט .

11

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 החשמל.

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

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. 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.

2. רישום :- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסך התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק 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.

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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. - תנאי למתן טופס 4 בינוי, סלילה וסימון מקומות החניה בשטח ואישור מפקח בניה על כך.

6. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב.

7. מבנים להריסה:

היזם מתחייב לפעול להריסת הקירות המסומנים להריסה מכוח תכנית זו תוך שנה מאישור התכנית.

