

05/04

איתן נשרת

משרד הפנים
מחוז הצפון - נצרת עילית
01-04-2004
תיק מס'

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ.אכסאל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12219 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.8.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/12219 (הגדלת שטחי מגורים על חשבון שטחים למבנה ציבוריים המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7468 המאושרת .

1.2 מקום התוכנית: אכסאל- צפון מזרח לאכסאל .

12219 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1310
מיום 15.2.05

252350 : צפון		181050 : מזרח	
חלק מחלקה		חלקות	
, 28, 27, 24, 13, 4		-----	
30		מספר גוש	
		16902	

1.3 שטח התוכנית: 14.300 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

בעל הקרקע: עווד עבדאלהאדי ת.ז. 9-2076852 טל. 04-6014467
ת.ד. 665 כפר אכסאל מיקוד 16930
נסראת עבדאלהאדי ת.ז. 2076849, אכסאל .
אשתיווי עבדאלהאדי ת.ז. 21045067, אכסאל .
ואחרים

יזם התוכנית: עווד עבדאלהאדי ת.ז. 9-2076852 טל. 04-6014467
ת.ד. 665 כפר אכסאל מיקוד 16930
נסראת עבדאלהאדי ת.ז. 2076849, אכסאל .
אשתיווי עבדאלהאדי ת.ז. 21045067, אכסאל

עורך התוכנית: קודסי רוחי , משרד מדידות ותכנון כבישים
+מרעי מקדאד- אדריכל רשום מס' 63595
נצרת - כביש 206 ת.ד. 4045 טל. 04-6551378
פקס. 04-6563737

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12219 הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.3.05 לתסקי את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12219
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7468 המאושרת וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו. 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 בקנ"מ 1:500, כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:10000 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
30-09-2000	הכנה
20-08-2001	עדכון
09-01-2004	עדכון 1
20-02-2004	עדכון 2

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית מוצעת: קו כחול רצוף.
- ב. גבול תכנית מאושרת: קו כחול מקוטע.
- ג. אזור מגורים א": צבע כתום.
- ד. שטח מבנה ציבור משולב עם מגורים: צבע כתום + חום מותחם בחום כהה.
- ה. שטח למבנה ציבור: חום מותחם בחום כהה.
- ו. דרך קיימת: צבע חום.
- ז. דרך משולבת: פסי ירוק ואדום.
- ח. דרך להלכי רגל: פסים בירוק ירוק כהה.
- ט. אזור חקלאי: פסי ירוק ולבן.
- י. להריסה: צבע צהוב.
- יא. דרך לביטול: קווים אדומים באלכסון.
- יב. גבול גוש רשום: מספר בצבע שחור.
- יג. גבול חלקה: - קו בירוק.
- יד. מס' חלקה רשומה: - מספר בירוק.
- טו. מס' גוש רשום: מספר בשחור.
- טז. מספר הדרך: ספרה ברבע עיליון של העיגול.
- יז. קו בנין מינימאלי: ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.
- יח. רוחב הדרך: ספרה ברבע התחתון של העיגול.

	מצב מוצע	מצב מואשר		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
68.50%	9.795	72.55%	10.375	אזור מגורים א'
8.48%	1.213	-----	-----	אזור מבנה ציבור משולב עם מגורים
-----	-----	14.68%	2.100	שטח למבנה ציבור
12.12%	1.732	12.12%	1.732	דרך מאושרת
10.90%	1.560	-----	-----	דרך משולבת
-----	-----	0.65%	0.093	דרך להלכי רגל
100.0%	14.300	100.0%	14.300	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

- הגדלת שטח למגורים על חשבון שטח לבנה ציבור והתווית דרכי גישה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד ממבנה ציבור למבנה ציבור משולב עם מגורים .
- קביעת הוראות חכיוות בניה .

2.2.1 סבלת נתינים כמותיים :

תוספת	מס' יח"ד במצב מוצע	מס' יח"ד במצב קיים	יעוד הקרקע
5	89	84	אזור מגורים א'+אזור מבנה ציבור משולב עם מגורים
0	510 מ"ר שטח בניה לצורכי ציבור במצב מוצע	4200 מ"ר שטח בניה למבנה ציבור במצב קיים	אזור מבנה ציבור משולב עם מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 שימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

- אזור מגורים א': השימושים יהיו עפ"י תכנית ג/7468 המאושרת.
- שטח מבנה ציבור משולב עם מגורים א': קומת קרקע לצורכי ציבור ומעליו 3 קומות מגורים . במגרשים אלא לא יוצא היתר בניה אלא באם במבנה שיבנה יוקצה קומת קרקע לצורכי ציבור .
- תנאי להוצאת היתר בניה הצגת הסכם חתום בין מבקש ההיתר ובעלי הזכות במגרש לבין המועצה המקומית בדבר העברת השטח הנ"ל למועצה .
- לא יוצא סופס 4 למבנה מבלי שהמועצה המקומית תאשר קבלת השטח הבנוי לצורכי ציבור לחזקתה .
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
- דרך משולבת : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2.צטבלת זכריות והמבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישוב שטחים ואחודי בניה בתוכניות וברחיקים תשנ"ב 1992)

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לקצוות הבניה המפורטות בטבלת הזכריות.

צפיפות/מס' יחיד למגרש חרימלי	גובה בניה מקסימלי	אחודי בניה / שטח בניה מקסימלי						קודי בניה			גודל מגרש חרימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוד הקרקע (תכסיד)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתנת לפלס הכניסה	מעל פלס הכניסה	קודי אחודי צדדי			
לפי תוכנית מס' 7468/ג המאושרת													אזור מגורים א'
קומות קרקע לצרכי ציבור 3+ יחיד	14.5	4	168%	42%	24%	144%	--	168%*	3	3	400	שטח למבנה ציבור משולב עם מגורים	

* מתוך זה 42% לצודרכי ציבור ו 126% לצודרכי מגורים .

ג. - הנראות כלליות
1. תנאי להיתרי בניה :

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כחוק

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. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת 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 מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.

תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר

נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטר הבניין הקיים יעמדו

בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

4. מבנים להריסה:

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

5. 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.

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

ב- תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח 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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי טילוק 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.

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

7. 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.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

ישראל
רשמי
שוק זר
אשרי שרבי

יזם התוכנית:

ישראל
רשמי
נוקט/א/א
אשרי שרבי

עורך התוכני

רוחי מוסד קודסי
מהנדס ומודד בע"מ
נצרת - 06-6711678

אשרי שרבי
מ.ר. 58529
06-519975-90