

7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים

"איכסאל"

משרד הכניס מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תוכנית מס. 11084/4

הועדה המהווה לתכנון לבניה החליטה
ביום 3.11.99 לאשר את החכנית.

י"ר הנדסה הסמוכה

11084/4

4825

מס' 1432 מ' 22.11.99

תוכנית מס' ג' / 11084 המהווה
שינוי למתאר מס' ג' / 7468
שבתוקף

ביטול דרך גישה ושינוי החלק
המבוטל למבני ציבור, מגורים "א"
שינוי יעוד משטח מבני ציבור
למגורים "א" וחלוקת
הקרקע למגרשים .

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 11084 המהווה שינוי
למתאר מס' ג/7468 שבתוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
תחום שפוט מוניציפלי	:	מ . מ . כפר איכסאל
המקום	:	כפר איכסאל
		גוש 16906 חלקות 27,28
שטח התכנית	:	10.858 דונם
יוזם התכנית	:	ח'מיס פואד ת.ז 059343970 ת.ד 986 כפר איכסאל טל: - 06-6568833
בעל הקרקע	:	מוחמד ח'מיס יונס כפר איכסאל ואחרים
עורך התכנית	:	אבו ליל מוסטפא ת.ז 55811095 טל: 06-6450624 עין מאהל

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 11084 המהווה שינוי
למתאר מס' ג/ 7468 שבתוקף

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11084
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר איכסאל גוש 16906 חלקות 27,28 .
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 29 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
- 4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי למתאר מס' ג/ 7468 שבתוקף
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין
הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח
תכנית זו עדיפה .
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 10.858 דונם .
- 6- מטרת התכנית :- ביטול דרך גישה ושינוי החלק המבוטל למבני ציבור
, מגורים "א"
שינוי יעוד משטח מבני ציבור למגורים "א" וחלוקת
הקרקע למגרשים .
- 7- יוזם התכנית : ח'מיס פואד ת.ז 059343970 ת.ד 986 כפר איכסאל
טל":- 06-6568833
- 8- בעל הקרקע: מוחמד ח'מיס יונס כפר איכסאל ואחרים .
- 9- עורך התכנית: אבו ליל מוסטפא , ת.ז 55811095 טל" - 06-6450624 עין מאהל
- 10- ציונים בתשריט:
א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול .
ב- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
ג- אזור מגורים "ב" :- צבע תכלת .
ד- שטח למבני ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
ה- דרך קיימת : צבע חום .
ו- דרך גישה : ירוק ואדום לסרוגין .
ז- ביטול דרך :- קווים אדומים באלכסון .
ח- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
ט- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
י- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
כ- מס חלקה רשומה : מס בצבע ירוק .
ל- מס' מגרש מוצע : מס בעגול בצבע שחור
מ- גבול חלקה :- קו ירוק .
ן- גבול מגרש : קו שחור .
ס- להריסה :- צבע צהוב .

11- תכליות:-

דרכים ודרכי גישה :-

ישמשו למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה .
 אסורה כל בניה בתחום הדרך ודרך הגישה פרט למתקני דרך .

באזיור מגורים "א" + "ב" מותר להקים :-

- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ו- חנויות מזון וקיוסקים .
- ז- מספרות ומכוני יופי .

שטח למבני ציבור מותר להקים :-

מקומות לפולחן דתי , מוסדות חינוך ותרבות , מגרשי משחקים ,
 מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות , גני ילדים , תחנות עזרה
 ראשונה , משרדים ומוסדות ציבור , קולנוע .

12- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
47.20%	5.130	39.80%	4.320	אזור מגורים "א"
4.10%	0.440	4.1%	0.440	אזור מגורים "ב"
18.40%	1.997	23.4%	2.544	שטח למבני ציבור
24.00%	2.608	24.0%	2.608	דרך קיימת
6.30%	0.683	8.70%	0.946	דרך גישה
100.0%	10.858	100%	10.858	סה"כ
	40		32	מס' יח' דיוור

13 - טבל זכויות והוראות :-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה	גודל מגרש מיני במ"ר	שם תאור שמוש עיקריים	
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי ואחורי	*		
%168	%42	24%	144%	**	%168	3.0 מ' או 0 בהסכ' השכון באשור הועדה המקומית	4 מ' או לפי תשריט "לפי הנמוך בשניים"	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "א"
171%	57%	21%	150%	----	171%	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכון	3 או לפי תשריט הגדול מבניהם	200 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "ב"
200%	50%	60%	140%	----	200%	3 מ'	4 או לפי תשריט (הגדול מהם)	כפי שמסומן בתשריט לפי תכנית בינוי	שטח למבני ציבור

						צפיפות נמו		נובה בנין מקסימלי ***	
						מס' יח"ד לדונם 60	מס' יח"ד במגרש 60	מסר	מספר קומות 62
						10	4	12 מ' + 2.5	4 קומות או 3 קומות מעל רעפים
						15	3	12 מ'	3 קומות ללא עמודים
						-----	-----	18 מ'	4 קומות

* תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר עפ"י הטבלה רק אם המגרש אושר המתכונתו הנוכחית בהיתר בניה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו . בכל מקרה גודלו לא יופחת מ 250 מ"ר במגורים "א" או 100 מ"ר בשטח בנוי .

** הועדה רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה בתנאי שהבניה מתחת ומעל למפלס הכניסה לא תעלה על סה"כ אחוזי בניה מותרים .
 *** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית .

14- יעוד : לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו .

15- הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב בפרק ח' סעיפים 188,189 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. בהתאם לסעיף 26 לחוק התו"ב .

16- השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א').

17- שטחי עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

18- אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשת המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

19- חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקירבת קוי חשמל עליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים השופים 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 ובאיזור הבניה ישנם קוי 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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

20- תקשורת : מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק .

21- מבנים להריסה : לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התו"ב .

22- חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

23- אשפה: סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית .
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

24- ביוב: תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

25- ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

26- פיצויים: :: במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו .

27- מקלוט: :: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א .

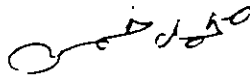
28- תאריך: 18.11.99

29- חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

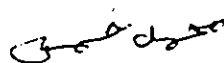




שם מחוז חלוקה חלוקה יחידה

2077110

ת.פ.



חתימה

אבו אל מוסא
מחוז תל אביב
כ.פ. 30270

