

7

מחוז הצפון

סרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תכנית מפורטת מס' ג' \ 17136
הסהוגה שינוי בתכנית מתאר ג' \ 7468

איכסאכ

תאריך: 15/6/99

המקום: איכסאכ

תחום שיפוט: מושצה מקומית איכסאכ

נפה: יזרעאל

גושים:

הכקוה בשכמות:

חבק מחלקות:

16906	16905 - 16926
85 41-43, 84	9, 25

מס' יח"ד בתוכנית: 54

מס' תכנית: 17136/ג
 חוק התכנון והערים תשס"ג - 1963

אישור תכנית מס' 17136/ג
 הוצעה והתחילה לתכנון לבניה החליטה
 ביום 28.10.98 לאשר את התכנית.

Shir
 סגנית ראש

17136/ג	הודעה על אישור תכנית מס' 17136/ג
4844	פורסמה בלשקון הפרסומים מס' 4844
17.1.2000	מיום 17.1.2000

מ ח ו ז ה צ פ ו 1מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מפורטת מס' ג/ 11136

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7468

תאריך: 15.6.99

המקום: איכסאל, רחוב הראשי, ליד המועצה

תחום שיפוט: מועצה מקומית איכסאל.

נפה: יזרעאל

מס' יח"ד: 54

גושים: 16926 16906

חלק מחלקות: 9, 25 41-43, 84, 85

שטח התכנית: 8.210 דונם

יוזם התכנית: מועצה מקומית איכסאל.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

בעלויות קרקע:

גוש 16906 חלקה 84 רשות הפיתוח	גוש 16906 חלקה 41 דראושה טופיק דראושה סעיז דראושה עבד אל מג'יד דראושה פאוזי דראושה נור אל דין
----------------------------------	--

עורך התכנית: משרד לתכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן נצרת עילית

טל-06-6577411

אילי נחלה אדריכל מתכנן ערים נצרת טל-06-6555792

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר איכסאל מס' ג/7468

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות האמורות בהוראותיה הן שתקבענה.

1.2 מטרת התכנית

- (1) לשנות רוחב בקטע מדרך מס' 83 והרחבת דרך מס' 2.
- (2) לחלק את השטח למגרשי בניה.
- (3) לקבוע הוראות וזכויות בניה בשטח התכנית.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/11136 היא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 פיצויים

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך והשכחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לפצות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו.

2.3 התשריט

תשריט תכנית המתאר בקנה מידה 1:1250.

2.4 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. הודאות התכנית (תקנון) הכוללות 10 דפים.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250.

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מתאר ג/7468	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) איזור מגורים ב'	כחול
(5) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(6) דרך רשומה או מאושרת	חום
(7) דרך או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(8) דרך גישה	צבוע פסים ירוק ואדום
(9) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(10) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(11) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(12) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(13) גבול גוש	קו ירוק כהה משונן
(14) גבול חלקה	קו ירוק רצוף
(15) קו מתח גבוה	קו שחור מקוקו
(16) סככה להריסה	קו עבה הצהוב
(17) גדר קיימת	קו אדום

4. טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד
%	שטח בד'	%	שטח בד'	
32.9	2.699	31.7	2.600	איזור מגורים א'
32.0	2.625	31.9	2.617	איזור מגורים ב'
4.3	0.351	4.3	0.351	שטח ציבורי פתוח
28.1	2.307	29.0	2.382	דרך רשומה או מאושרת
		3.1	0.260	דרך, או הרחבת דרך מוצעת
2.7	0.228			דרך להולכי רגל
100.0	8.210	100.0	8.210	סה"כ

5. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 5.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 5.2 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש שגודלו עד 600 מ"ר באזור מגורים. במגרש ששטחו מעל 600 מ' יותרו בו שני מבנים כאשר המרחק בין הבתים הוא 6 מ' לפחות. לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה.
- 5.3 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- 5.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית 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.
- 5.5 שטח מינימלי, אחוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.

6. הפקעות

6. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.
7. שטחי חניה ומיקום חניה
א - לא תותר הקמת בנין בשטח החכנית 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 הבניין.

ג - תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ו/או דרך.
תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד.
גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

8. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

- מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.
רשאת הועדה מקומית לאשר חוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:
- המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ.
 - למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי הרשויות הפיקוח.
 - הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

9. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר

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.

10. רשימת תכליות

10.1 איזורי מגורים א'

- בתי מגורים.
- חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי.
- * יהיה מותר להקים על מגרש ששטחו מעל 500 מ"ר בית דו משפחתי עם אפשרות לתוספת 2 יח"ד נוספות, כלומר 4 יח"ד במגרש.

10.2 איזורי מגורים ב'

- בתי מגורים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים.
- חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי.
- משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
- 1- חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:
 - 1) יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עס' בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
 - 2) הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'.
 - 3) עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.

10.3 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים: חשמל, מים, ביוב, וטלפון.

11. דרכים

- 11.1 הדרכים ירשמו על שם המועצה המקומית.
- 11.2 דרך להולכי רגל תשמש להולכי רגל בלבד ורוחבה לא יפחת מ-3 מ'.
- 11.3 דרך גישה תשמש לתנועת כלי דכב ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'.
- 11.4 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים. כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. קו בנין מדרך להולכי רגל 3 מ'.
- 11.5 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- 11.6 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 11.7 אין להקים בתוואי הדרכים ולידס 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

תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית ניקוז המבטיח ניקוז כל השטח בתחום התכנית והתחברות למערכת הניקוז של האזור. תכנית הניקוז יאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.

12.2 ביוב

כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו יסומן לגביו חיבור למערכת הביוב המרכזית, לכשיהיה תכנון לגביה ולבור סופג. פתרון הביוב יאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

12.3 אספקת מים

אזפקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

12.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן 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:
המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג - חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין אם לאו. (לפי חוק התכנון והבניה) יותנה בתיאום מוקדם עם חברת חשמל להלן המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר:
כבל חשמל תת קרקעי - 2.5 מ'.
עמודי חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'.
עמודי חשמל במתח גבוה - 5 מ'.

ד - חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל תותנה בתיאום עם חברת חשמל להלן המרחקים:
כבל חשמל תת קרקעי - 10 מ'.
עמודי חשמל במתח נמוך - 5 מ'.
עמודי חשמל במתח גבוה - 5 מ'.

13. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות הג"א.

14. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך. תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום עפ"י הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה קודם או באם שטח החלקה רשום בטאבו (חלקה רשומה). בכל מקרה גודלו לא יפחת מ-250 מ"ר באזור מגורים א', 100 מ"ר בשטח בנוי. החלוקה המסומנת בתשריט הינה לצרכי התמצאות כללית בלבד ואיננה בשום אופן תחליף לתשריט חלוקה מאושר, כאמור בסעיף זה.

15. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

16. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
לא ניתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 92א'.

17. היטל השבחה

יגבה כחוק.

חתימות

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
 (הישעב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובתחומים חשונ"ג 1992)

מס' יח"ד	צפיפות נטו מספר יח"ד למגורש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בנייה מקסימלי				קווי בניה			גודל מגרש מינימלי במ"ר	יחידות (מ"ר)		
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש	מותר או מפלים כניסה עיקרית	מפלס כניסה	קומי			אחורי	צדדי
60	*3	9 מ' + 2.5 מ' לעלית גג. עמודים או סה"כ 11.5 מ' מעל לכיפת עג עמודים רעפים	3 ללא עמודים או סה"כ 2 קומ' מעל ק.ע.	1268	42%	6%	36%	---	126%	קומי 3 או לפי הגדול מבניהם	אחורי 3 או לפי הגדול מבניהם	צדדי 3 או לפי הגדול מבניהם	500 מ"ר	וגוריים א'
15 **	*3	12	3 ללא עמודים או סה"כ 2 קומ' מעל ק.ע.	171%	57%	7%	50%	---	171%	קומי 3 או לפי הגדול מבניהם	אחורי 3 או לפי הגדול מבניהם	צדדי 2 או לפי הגדול מבניהם	200 מ"ר	וגוריים ב'

באזור מוגררים ב', מורשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה
 לאשר שתי יחידות בקומה בתנאי ששטח המגורש לא יעלה על המותר.