

23.5.01

2-4190

מכתב
לשר

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים
"כפר איכסאל"

תוכנית מס' ג/ 11797 המהווה
שינוי לתוכנית מס' ג/ 7468
המאושרת

| |
|---|
| משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 11797 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ביום 11.1.2001 סמנכ"ל לתכנון |
|---|

| |
|--|
| הודעה על אישור תכנית מס. 11797 מוסמכת בלתי תלויה הפרסומים מס. מיום |
|--|

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מכוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 11797 המהווה שינוי
לתוכנית מס' ג/ 7468 המאושרת

| | | |
|---|---|---------------------|
| הצפון | : | מחוז |
| יזרעאל | : | נפה |
| מ . מ . כפר איכסאל | : | תחום שפוט מוניציפלי |
| כפר איכסאל | : | המקום |
| גוש 16902 חלקי חלקות 24,25,27 | : | גוש / חלקה |
| 0.841 דונם | : | שטח התכנית |
| 4 יח"ד | : | מס' יח"ד |
| שהואן חסן ת.ז. 5238512 איכסאל מיקוד 16920 | : | יחם התכנית |
| שהואן חסן ת.ז. 5238512 איכסאל מיקוד 16920 ואחרים | : | בעל הקרקע |
| חסן מוחמד אדריכל ת.ז. 384 נצרת 16103 טל: 04-6015023 פלאפון: 050-325772 | : | עורך התכנית |

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 11797 המהווה שינוי
לתוכניות מס' ג/ 7468 המאושרת

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11797
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר איכסאל גוש 16902 חלקי חלקות 24,25,27
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
א- 8 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 30 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
- 4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר
מס' ג/ 7468 המאושרת.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית והוראות
תכניות תקפות , יגברו הוראותיה של תכנית זו
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 0.841 דונם .
- 6- מטרת התכנית :
1- שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים ודרך
2- הריסת מבנה קיים שהותר בשימוש חורג למוסך
ע"פ היתר מס' 10396
3- קביעת הוראות זכויות בניה .
- 7- מס' יח"ד : 4 יח"ד
- 8- יזום התכנית : שהואן חסן ת.ז 5238512 כפר איכסאל מיקוד 16920
- 9- בעל הקרקע : שהואן חסן ת.ז 5238512 כפר איכסאל מיקוד 16920 ואחדים .
- 10- עורך התכנית : חסן מוחמד אדריכל ת.ד 384 נצרת 16103
טל : 04-6015023 99 :- 050-325772

11- ציונים בתשריט :-

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו עבה רציף בצבע כחול
- ב- גבול תכנית קיימת :- קו עבה מקוטע בצבע כחול
- ג- אזור חקלאי :- צבע ירוק באלכסון לסירוגין .
- ד- אזור מגורים "א" :- צבע כתום .
- ה- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ו- דרך קיימת :- צבע חום .
- ז- בנין למוסך :- צבע סגול .
- ח- להריסה :- צבע צהוב .
- ט- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע שחור .
- י- מספר גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- כ- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- ל- גבול מגרש :- קו בצבע שחור
- מ- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- נ- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- ס- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- ע- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

12- תכליות:

זרכים :-

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

באזור מגורים "א" מותר להקים :-

- א- בתי מגורים .
- ב- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .

13- טבלת שטחים :-

| מצב מוצע | | מצב קיים | | |
|----------|-----------|----------|----------|------------|
| אחוזים | שטח ב- ד' | אחוזים | שטח ב-ד' | יעוד השטח |
| | | 100% | 0.841 | אזור חקלאי |
| 59.46% | 0.500 | | | מגורים "א" |
| 40.54% | 0.341 | | | דרך מוצעת |
| 100.0% | 0.841 | 100% | 0.841 | סה"כ |

14 - טבלת זכויות והוראות:

| אחוזי בניה מקסימלי | | | | | | קווי בניה | | גודל מגרש מיני במ"ר | שפ. תאור שנוש עיקריים |
|--------------------|------|--------------|---------------|-----------------------|----------------------|---|------------------------|------------------------|--------------------------|
| סה"כ | לקטע | שטחי שדות | שמוש עיקרי | מתחת מפלס כניסה | מעל מפלס כניסה | צדדי ואחורי | קדמי | | |
| %168 | %42 | 24% | 144% | * | %168 | 0 3 מ או 0 בהסכ השכו באזור הועדה המקימת | 3 מ' או לפי הש"ט | 400 מ"ר | מזורים יא" |

| | | | | | | צפיפות נטו | | גובה בנין מקסימלי | |
|--|--|--|--|--|--|-------------------|-------------------|----------------------|--------------|
| | | | | | | מס' יחיד לדונם | מס' יחיד במגרש | מסר | מספר קומה |
| | | | | | | 10 | 4 | 2.5 מ' 2.5 | 4 |
| | | | | | | | | קומה או 3 עליה | |
| | | | | | | | | קומה גו או | |
| | | | | | | | | מעל 14.5 מ' | |
| | | | | | | | | קומה עס נו | |
| | | | | | | | | עמודים דעפים | |

* הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל המפלס למתחת למפלס בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

* * גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם.

15- יעוד: לא תשמש שזם קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

16-הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188,189 לחוק התו"ב ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 א לחוק התו"ב .

17- השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

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

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

20-חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקירבת קוי חשמל עליים יינתן היתר דק 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 חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריריים 1.5 מ'
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 האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

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

22- 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 .

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

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

25- חלוקה :- חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים .
יצידת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית . תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית . בהתאם לחוק הת"ב .

26- הריסה :- לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק הת"ב .

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

28- תנאים למתן היתר בניה :-

- א- תנאי לקבלת היתרי בניה הריסת מבנה קיים כפי שמסומן בתשריט התכנית .
- ב- תנאי לקבלת היתרי בניה סלילת דרך גישה לפי התכנית וביצוע תשתיות (חשמל , מים , ביוב)

29- תאריך : 28.02.01

30- חתימות :

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזום התכנית

מוחמד חסן
אדריכל
מ.ר. 38379

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

