

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0775130

שינוי בהוראות בניה-אכסאל

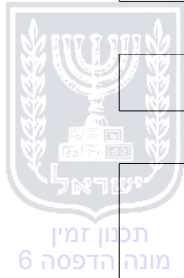
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות בניה, ותוספת זיקת הנאה לחניה בין המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה-אכסאל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0775130

מספר התכנית

1.928 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	232872
קואורדינאטה Y	739188

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית לכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אכסאל - חלק מתחום הרשות : אכסאל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16927	מוסדר	חלק		39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7468	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7468 ממשיכות לחול.	4439	4649	01/09/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עארף עואודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עארף עואודה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	23/07/2019	עארף עואודה	13: 28 10/08/2019	התשריט מחייב בנושא זיקת ההנאה לחניה בין המגרשים להבטחת מקומות חניה לרכב פרטי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/07/2019	עארף עואודה	13: 28 10/08/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמוד שלבי			אכסאל	אכסאל				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד שלבי			אכסאל	אכסאל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מחמוד שלבי			אכסאל	אכסאל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עארף עואודה		פוליגון הנדסה ותכנון ערים	כפר כנא	כפר כנא		04-6316801	04-8426455	polygon277@gmail.com
	מודד	חוסין דראושה	1283		אכסאל	אכסאל		04-6563786		foadasaad@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין ע"פ קיים בשטח.

2- שינוי בתכנית קרקע.

3- התוויית זיקת הנאה לחניה.

4- שינוי במרחק מותר בין שני מבנים במגרש.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	3 - 1	זיקת הנאה
דרך מאושרת	200	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה
מגורים ב'	3 - 1	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	348	18.05
מגורים א'	1,580	81.95
סה"כ	1,928	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	347.65	18.03
מגורים ב'	1,580.29	81.97
סה"כ	1,927.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א-בתי מגורים. ב- מועדונים פרטיים וחברתיים. ג-גני ילדים, פעוטונים. ד-חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי. ה- משרדים של בעלי מקצוע חופשיים. ו- חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים באים : 1-יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. 2-הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימאלי של 3.0 מ' 3- עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בתא מספר 3 (מגרש מאושר מספר 39/1/3) תותר הקמת שני מבנים במגרש אחד במרחק של 3.75 מ' זה מזה. ב. זיקת הנאה למעבר כלי רכב תשמש גם לחניית כלי רכב במקום המסומן בנספח הבינוי. שתי זיקות הנאה שונות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסור כל בניה בתוואי הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	10	51	24	144	576	1	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	10	53	24	144	527	2	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	10	48	24	144	503	3	מגורים ב'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה במגרש לפי המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

6.2**ביוב**

כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו יסומן לגביו חיבור למערכת הביוב המרכזית, לכשיהיה תכנון לגביה ולבור סופג.

6.3**ניקוז**

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ומי שופכין מזהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי לקבלת היתר בניה לכל מגרש הנו ביצוע חניות בפועל ואישור מפקח על ביצוע.
ב. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה בתאום עם המו"מ.

6.6**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

6.8**הריסות ופינויים**

א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. מבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה / מימוש זכויות, או היתר חפירה ראשון בתחום התכנית בהתאם למגרש הרלוונטי.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מועד משוער לתחילת התכנית הינו מיידית עם אישורה