

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 257-0312157**

**איחוד וחלוקה ללא הסכמה-אכסאל**

**מחוז**

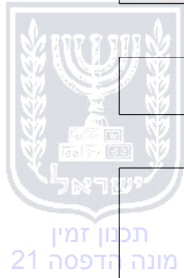
**צפון**

**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

תכנית נקודתית הנמצאת בחלק בדרומי לכפר אכסאל, מטרת התכנית חלוקת חלקה למגרשים ללא הסכמת כל הבעלים, בנוסף, קביעת קווי בניין למגרשים והקטנת שטח מגרש מנימלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-אכסאל

257-0312157

מספר התכנית

2.586 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230900 קואורדינאטה X

731600 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** התכנית נמצאת בחלק הדרומי 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	28	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1996	4649	4439	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7468 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7468
30/04/2013	4449	6584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16578 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16578



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חלוקה	28/09/2017	אחמד עואד	16/06/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלאות איזון	17/08/2016	אחמד עואד	19/07/2016	6	1: 100	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	28/09/2017	אחמד עואד	23/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	אחמד שהואן			אכסאל	(1)		04-6564730	04-6564730	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר אכסאל, ת"ד 681, מיקוד 16920.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד שהואן			אכסאל	(1)		04-6564730	04-6564730	

(1) כתובת: כפר אכסאל, ת"ד 681, מיקוד 16920.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד שהואן			אכסאל	(1)		04-6564730	04-6564730	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

(1) כתובת: כפר אכסאל, ת"ד 681, מיקוד 16920.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	אחמד עואד	46573	עואד	נצרת	נצרת	(1)	04-6564730	04-6564730	awad_arch@ walla.co.il
	מודד	אחמד דראושה	924		אכסאל		(2)	04-6563979	04-6563979	

(1) כתובת: ת"ד 407 (המעייין), נצרת, מיקוד 16000.

(2) כתובת: כפר אכסאל מיקוד 1692000.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

חלוקה ללא הסכמה-אכסאל ושינוי בהוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

\* חלוקת חלקה למגרשים ללא הסכמת כל הבעלים.

\* הסדרת קווי בניין.

\* שינוי בגודל מגרש מנימלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



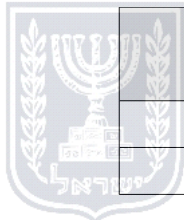
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

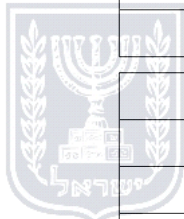
2.586

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	17			17	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,103			3,103	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מגורים ב'	100 - 103	מבנה להריסה	מגורים ב'	100 - 103
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	200	קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	103	קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	103

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

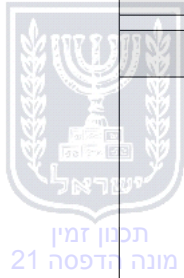
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	436	16.86
מגורים א'	2,150	83.14
סה"כ	2,586	100

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	432.99	16.73
מגורים ב'	2,155.07	83.27
סה"כ	2,588.06	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי מגורים.                      ב. מועדונים פרטיים וביתיים.                      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 הבאים:                      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 מקסימלי של 3 מ'.                      3. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>* מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש שגודלו עד 600 מ"ר באזור מגורים. במגרש ששטחו מעל 600 מ"ר יותרו בו שני מבנים כאשר המרחק בין הבתים הוא 6 מ' לפחות.                      לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולות.                      * תותר בנית שטחי שרות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה, וחדר מדרגות.                      גובה המבנה לשטחי השרות לא יעלה 3 מ' נטו.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי																		
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14.5	8	17	42	168			24%	144%	(1)	103 - 100	מגורים ב'	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) גודל מגרש מניי עבור תאי שטח 103,100 יהיה 358 מ"ר. גודלם של שאר המגרשים יהיה 400 מ"ר..
- (2) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	כל הוראות תכנית ג/7468 שלא שונו מכוח תכנית זו, ממשיכות לחול על תכנית זו.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים, אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>ג. אישור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2.0 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה 3.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר בקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה, תיאום עם חברת חשמל.
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.
--	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21