

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0384586

שינוי יעוד למגורים מעורב במסחר

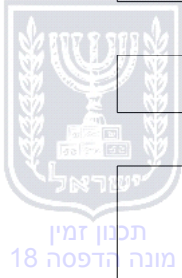
מחוז

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

הסדרת שימוש קיים לבנק, במסגרת מבנה המצוי על הכביש הראשי ביישוב אכסאל



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי יעוד למגורים מעורב במסחר

שם התכנית

ומספר התכנית

257-0384586

מספר התכנית

0.600 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 230350

קואורדינאטה Y 731525

1.5.2 תיאור מקום

בדרום היישוב אכסאל, בצמידות לכביש הראשי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אכסאל - חלק מתחום הרשות: אכסאל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אכסאל			

מרכז הכפר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16905	מוסדר	חלק		7, 22

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
28/02/2007	1827	5634	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/מע/מק/7468/12 ממשיכות לחול.	שינוי	5/ מע/ מק/ 7468 / 12
30/04/2013	4449	6584	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 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			עארף עואודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עארף עואודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/08/2017	עארף עואודה	28/12/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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	רפעת דראושה			אכסאל	(1)		04-6560310		rifat296@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כביש ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפעת דראושה			אכסאל	(1)		04-6560310		rifat296@gmail.com

(1) כתובת: כביש ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רפעת דראושה			אכסאל	(1)		04-6560310		rifat296@gmail.com

(1) כתובת: כביש ראשי.

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		פוליוגון הנדסה ותכנון ערים	כפר כנא	כפר כנא		04-6316801		polygon277@gmail.com
	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	(1)		04-6457174		samer@same rzoabi.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נסים חבשי	1034		אכסאל	(2)				

(1) כתובת: רחוב ראשי ת.ד. 846.

(2) כתובת: אכסאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הסדרת מבנה קיים לצורך הפעלת בנק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד למגורים ומסחר

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

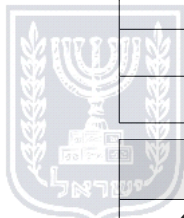
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	400	66.67
דרך מאושרת	200	33.33
סה"כ	600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	200.19	33.29
מגורים ומסחר	401.18	66.71
סה"כ	601.37	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים המבנה יכלול שתי קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחתיה. קומת קרקע וקומת המרתף יישמשו למסחר, משרדים (בנק) ולחנייה. הקומה העליונה תשמש למגורים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי תקנות החנייה התקפות בעת הבקשה להיתר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3 (2)		1	150	50	35		5	45	400	1	מגורים	מגורים ומסחר			
				1	1				15	5	45		1	מסחר	מגורים ומסחר			

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) גובה המבנה יימדד מרצפת קומת הכניסה עד לרצפת הגג..

(2) או אפס ללא פתחים ובאישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטח בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מנהל הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוק אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף..... 2.00 מ' 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל בודד..... 1.50 מ' 1.75 מ'

א. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי..... 5.00 מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח..... - 8.50 מ'

ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

בשטח בנוי..... 9.50 מ' 13.00 מ'

בשטח פתוח(שטחים בהם המרחקים בין

העמודים עד 300 מ')..... - 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... - 35.00 מ'

6.2	חשמל
*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.	



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית. ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית. ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	

6.4	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.5	שרותי כבאות
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
1-תנאי למתן היתר בנייה לתוספות הבנייה הינו בדיקת הצורך בחיזוק כלל המבנה ביחד עם תוספות הבנייה לפי ת"י 413. 2-סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקום לפחי אשפה בשטח המגרש, סימונם בבקשה להיתר הבנייה, והתחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניין והאשפה לאתר מוסדר.	

6.7	היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יופקעו ובכפוף לכל דין.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה