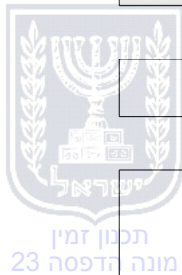


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0446674

שינוי בהוראות וזכויות בניה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
01/03/2018

לאשר את התוכנית  
20/03/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה במטרה לשנות יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ומסחר, הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מס' קומות, גובה מבנה, תכסית, שינוי קווי בניין והגדלת צפיפות. הבניה המוצעת הינה 3 קומות מגורים ( 6 יח"ד) מעל קומה מסחרית + קומת מרתף התכנית הזו מהווה שינוי לתכנית ג/11136.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה
-----------	-----	------------------------	-----------	----------------------------

257-0446674

מספר התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

1.045 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

230647 קואורדינאטה X

731726 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דרום איכסאל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אכסאל - חלק מתחום הרשות : אכסאל

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אכסאל			

שכונה דרום איכסאל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16906	מוסדר	חלק		27, 84

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 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2000	2329	4844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11136 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11136
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			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/09/2017	איהאב שתיי	06/09/2017	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09/09/2017	חמדאן אמארה	17/06/2017		1: 250	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

**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	אכרם חבשי			אכסאל	אכסאל		04-6898101	04-6898103	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אכרם חבשי			אכסאל	אכסאל		04-6898101	04-6898103	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558211	02-5456054	
חוכר		אכרם חבשי			אכסאל	אכסאל		04-6898101	04-6898103	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה	42679		נצרת עילית (1)			04-6898108	04-6898116	mokarihassan15@gmail.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631	1	נצרת		(2)	04-6566475	04-6566475	mgassan@mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	איהאב שתיז	794		כפר כנא	כפר כנא		04-6898101		ehab23@gmail.com

(1) כתובת: מיקוד: 17000 ת.ד.: 11886.

(2) כתובת: מיקוד: 16000 ת.ד.: 8064.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 מגרש בייעוד משולב למגורים ומסחר ושינוי הוראות וזכויות בנייה

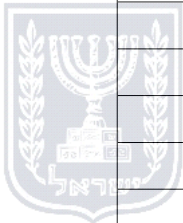
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ומסחר
2. הגדלת אחוזי בנייה
3. תוספת יחידת דיור
4. שינוי קווי בניין
5. הגדלת תכסית בינוי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	100
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ומסחר	100
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	777	74.38
דרך מאושרת	267.65	25.62

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,044.65	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.62	267.65	דרך מאושרת
74.38	777	מגורים ומסחר
100	1,044.64	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> אסורה כל בניה בתחום דרך למעט פרט למתקני דרך.
	א
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	<b>שימושים</b> מגורים, מסחר, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחנייה.
4.2.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> יותר שימושי מסחר שאינם מהווים מטריד למגורים, ולא יותר מסחר סיטונאי. השימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותר בקומת הקרקע. לא תותר נגישות ישירה לחניית מדרך מס' 92.
	א



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(2) 1	3		8	6	(2) 60	234	(1) 60		20	116	777	100	מגורים	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)		1		(4)	(4)		234			12	26	777		מסחר	מגורים ומסחר



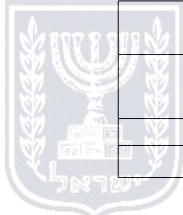
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	100	מגורים	מגורים ומסחר
(3)		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) תכנית עבור קומת החניה הינה 60%.
- (2) הנתון מתייחס לכלל המבנה, (מגורים ומסחר).
- (3) 3 לכל הכיוונים, קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ' למעט החנייה התת קרקעית שקו הבניין שלה יהיה לפי תשריט המצב המוצע.
- (4) ל"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. לא יינתן היתר בנייה שלא יכלול חניון מבונה בהיקף של לפחות 60% מהמגרש ולא יינתן טופס 4 ללא ביצוע החניון.  
 2. ככל שיהיה צורך בהעתקת תשתיות לצורך מימוש התוכנית, יש לבצע תיאום בכתב בנושא זה עם הרשות המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.

**6.2 חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הבקשה להיתר. כמו כן, לא תותר נגישות ישירה לחניות מדרך מס' 92.

**6.3 חלוקה ו/ או רישום**

תכנית זו מתבססת על מגרש בתשריט חלוקה מאושר שמספרו 84/16906/ח/5.

**6.4 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה בכתב עם פקיד היערות, ומסירת מסמך התיאום לוועדה המקומית לפני הדיון בבקשה.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	

<b>מעליות</b>	<b>6.10</b>
תנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
ניתן להפקיע שטחים המיועדים מכוח תוכנית זו לצורכי ציבור, ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.13</b>
תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	1	ל.ר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מידי מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23