

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0484717

הסדרת דרך ושינוי הוראות וזכויות בניה

מחוז

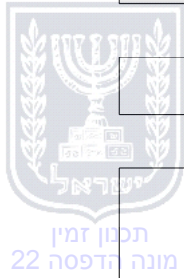
צפון

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

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

תוכנית זו מסדירה חלק מדרך, כדי לאפשר בניה קיימת,



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת דרך ושינוי הוראות וזכויות בניה

257-0484717

מספר התכנית

4.888 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

230422 קואורדינאטה X

732111 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במרכז הכפר אכסאל

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 אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16904	מוסדר	חלק		19, 38-39, 41

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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			מוסטפא אבוליל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא אבוליל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/01/2018	מוסטפא אבוליל	16/12/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		07/09/2017	מוסטפא אבוליל	05/12/2016	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אכסאל	אכסאל	(1)		04-6554339	04-6550906	
	פרטי	השאם שלבי			אכסאל	(2)		04-6082677	04-6082677	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אכסאל מיקוד 16920.ד. 6.

(2) כתובת: כפר אכסאל, מיקוד 16920, ת.ד. 356.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אכסאל	אכסאל	(1)		04-6554339	04-6550906	
פרטי	השאם שלבי			אכסאל	(2)		04-6082677	04-6082677	

(1) כתובת: אכסאל מיקוד 16920.ד. 6.

(2) כתובת: כפר אכסאל, מיקוד 16920, ת.ד. 356.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית אכסאל	אכסאל	(1)		04-6554339	04-6550906	
בעלים		השאם שלבי			אכסאל	(2)		04-6082677	04-6082677	

(1) כתובת: אכסאל מיקוד 16920.ד. 6.

(2) כתובת: כפר אכסאל, מיקוד 16920, ת.ד. 356.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוסטפא אבוליל		מוסטפא אבוליל, משרד הנדסה	עין מאהיל	עין מאהל		04-6082677		a_mostafa1@ walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 דרך ושינוי הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

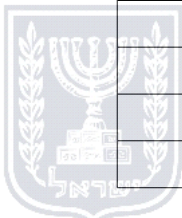
ביטול חלק מדרך

קביעת הוראות וזכויות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	201, 200
מגורים ב'	2, 1
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	201, 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	2, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	300
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	201, 200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1
דרך / מסילה לביטול	שביל	300
מבנה להריסה	דרך משולבת	201, 200

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	863.41	17.67
מגורים א'	3,275.25	67.01
מגורים ב'	748.89	15.32

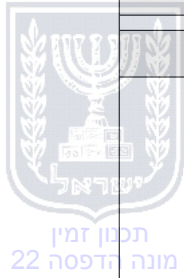
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,887.55	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.79	974.48	דרך משולבת
79.70	3,923.72	מגורים ב'
0.51	25.01	שביל
100	4,923.21	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א- בתי מגורים.</p> <p>ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג- גני ילדים, פעוטונים.</p> <p>ד- חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי.</p> <p>ה- משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.</p> <p>ו- חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים התנאים הבאים:</p> <p>1. יובטח מקום חניה לכלל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>2. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'.</p> <p>3. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד, למעט משרדים תותר גם בקומה א.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון ותשתיות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	השביל ישמש כדרך להולכי רגל, הנחת תשתיות וגינון.
4.3.2	הוראות



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	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3)	(2)	(2)	(2)	4	14.5	26	42			24	144	גודל מגרש כללי	1	מגורים ב'	3216.54 (1)
זונה	(5)	(5)	(5)	3	12	11	57			21	150		2	מגורים ב'	708.86 (4)

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) 3216.54 מ"ר הינו גודל תא שטח מס' 1. גודל המגרש המינימאלי שבתחום תא שטח זה יהיה 400 מ"ר אך לא פחות מ-250 מ"ר.
- (2) 3 או 0 מ' בצד אחד, ללא פתחים ובאופן הבא: המבקש יפנה במכתב רשום בצירוף עותק מהתוכנית לשכניו שעל גבולם מבקשת בנייה בקו 0, ויבקש שהתגובה תישלח לוועדה המקומית תוך 21 יום..
- (3) קווי הבניין הקדמיים למבנים הגובלים במצב המוצע בשטח דרכים יהיו 0 מ', שאר קווי הבניין יהיו לפי המצוין בטבלה זו, או לפי סעיף מבנים קיימים בתוכנית זו..
- (4) 708.86 מ"ר הינו גודל תא שטח מס' 2. גודל המגרש המינימאלי שבתחום תא שטח זה יהיה 200 מ"ר אך לא פחות מ-100 מ"ר.
- (5) 2 או 0 מ' בצד אחד, ללא פתחים ובאופן הבא: המבקש יפנה במכתב רשום בצירוף עותק מהתוכנית לשכניו שעל גבולם מבקשת בנייה בקו 0, ויבקש שהתגובה תישלח לוועדה המקומית תוך 21 יום..
- (6) 3 מ' או לפי תשריט המצב המוצע..

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3148/0 "כסלות תבור" י"פ : 1091 עמ" 1394 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלח-1978.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תשריט/תוכנית איחוד וחלוקה.</p>
6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>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 אוירי 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'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל</p> <p>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.</p>



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.4</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 כריה 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 דיעה 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 עבורם.</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 style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה 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 תוכנית 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>	
<p style="text-align: right;">תקשורת</p>	<p style="text-align: right;">6.6</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 style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .</p>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש .</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה למגרשים מס' 4-19/3, 6-19/3 הינו סלילת הדרכים המשולבות.</p>	
<p style="text-align: right;">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הבנייה המסומנת בתשריט והשייכת למגרש נשוא הבקשה.</p>	
<p style="text-align: right;">מבנים קיימים</p>	<p style="text-align: right;">6.11</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופעים בתשריט ולתוספות</p>	

6.11	מבנים קיימים
	<p>מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים .</p> <p>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה במקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר נדרש.</p> <p>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקנטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לא רלבנטי



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.

