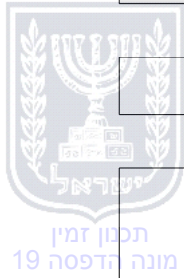


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 257-0655175**

**שינוי בהוראות וזכויות בניה-אכסאל**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**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 וזכויות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

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

מספר התכנית 257-0655175

1.2 שטח התכנית 1.026 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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

229751 קואורדינאטה X

731394 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית ליישוב

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
16905	מוסדר	חלק		3

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/09/2010	40	6135	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13390 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13390
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			עארף עואודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עארף עואודה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/07/2018	שאדי חביב אללה	06/06/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		22/07/2018	עארף עואודה	06/06/2018	1	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	נסים חבשי			אכסאל	אכסאל				

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסים חבשי			אכסאל	אכסאל				

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נסים חבשי			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		פוליוגון הנדסה ותכנון ערים	כפר כנא	כפר כנא		04-6316801		polygon277@ gmail.com
	אדריכל	שאדי חביב אללה	11837018		עין מאה'ל	עין מאהל		04-6471726		
	מודד	נסים חבשי	1034		אכסאל	אכסאל				

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 וזכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-תוספת אחוזי בניה לשטחי שירות תת קרקעיים.
- 2-שינוי במספר הקומות.
- 3-הגדרת מרחק בין מבנים.
- 4-הגדרת מספר המבנים המותרים לבנייה.
- 5-הוספת חזית מסחרית למגורים.
- 6-הגדלת תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	179	14.84
מגורים צפיפות נמוכה	1,027	85.16
סה"כ	1,206	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	178.72	14.82



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
85.18	1,027.59	מגורים ב'
100	1,206.32	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> 1-בתי מגורים 2- יותר שימוש מסחר בחזית מסחרית כגון : חנות מזון, בגדים, מחשבים, ריהוט.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1-מותר להקים 3 מבנים בשטח התוכנית במרחק מינימלי של 5 מטר עם פתחים ו-3 מטר כשאחד המבנים ללא פתחים. 2-לא תותר בניית כל יחידות הדיור המותרות במבנה אחד. 3-גובה קומת המרתף לחניה לא יעלה על 2.20 מ'.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות ומתקני דרך וגינון.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסור כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
5	3	3	3	1 (5)	2 (4)	12.5 (3)	3	45 (2)	45		20	60	1027 (1)	1	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) מותר להקים 3 מבנים בשטח התוכנית במרחק מינימלי של 5 מטר עם פתחים ו- 3 מטר שאחד המבנים ללא פתחים..
- (2) מתוך סה"כ שטחי הבניה ובמסגרת מבנה המגורים תותר הקמה של חזית מסחרית לפי השימוש שבסעיף 4.1.1 בהיקף מירבי של 105 מ"ר..
- (3) גובה המבנה מעל קומת כניסה 10.10 מטר, ומתחת למפלס כניסה 2.40 מ'. סה"כ 12.50 מ' אשר ימדד מרצפת קומת מרתף עד גובה מעקה של תקרה העליונה (ליציאה לגג), גובה קומת המרתף לחניה לא יעלה על 2.20 מ'.
- (4) 2 קומות בתוספת יציאה לגג.
- (5) קומה תת קרקעית אחת.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

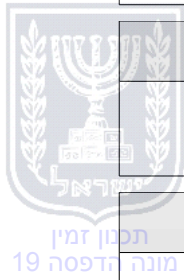
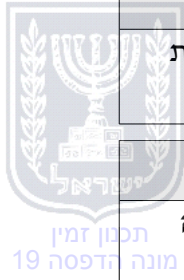


תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
<p>1. אשפה סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 2. פסולת בניין יש לפנות לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאיואגרות ) התש"ל - 1970</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>א. 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</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף..... 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל בודד..... 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>א.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי ..... 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח ..... - 8.50 מ'</p> <p>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'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... - 35.00 מ'</p> <p>*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון גדולים מן האמור לעיל</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	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.
<b>6.7</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות כבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.8</b>	<b>גגות</b>
	ישמשו למיכלי מים ומתקנים סולריים בלבד אשר יותקנו בצורה אופקית הפיכת גג המבנה למטרד סביבתי אסורה בהחלט.
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון ובניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1-על בעלי הקרקע בצוע עבודות פיתוח לפי תכנית פיתוח מפורטת בתחום המגרש כדלהלן: 2-פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, נטיעות וכו'. 3-גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט.	

### **7.2 מימוש התכנית**

תנאי למימוש תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה