

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0775130

שינוי בהוראות בניה-אכסאל

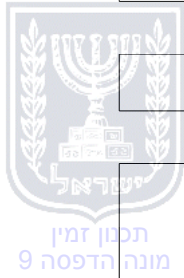
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 בניה, ותוספת זיקת הנאה לחניה בין המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה-אכסאל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0775130

מספר התכנית

1.928 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק



תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	232872
קואורדינאטה Y	739188

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית 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		39

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עארף עואודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עארף עואודה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	23/07/2019	עארף עואודה	09: 40 11/03/2020	התשריט מחייב בנושא זיקת ההנאה לחניה בין המגרשים להבטחת מקומות חניה לרכב פרטי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/07/2019	עארף עואודה	13: 28 10/08/2019		לא

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	מחמוד שלבי			אכסאל	אכסאל				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד שלבי			אכסאל	אכסאל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מחמוד שלבי			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		פוליגון הנדסה ותכנון ערים	כפר כנא	כפר כנא		04-6316801	04-8426455	polygon277@gmail.com
	מודד	חוסין דראושה	1283		אכסאל	אכסאל		04-6563786		foadasaad@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין ע"פ קיים בשטח.

2- שינוי בתכנית קרקע.

3- התווית זיקת הנאה לחניה.

4- שינוי במרחק מותר בין שני מבנים במגרש.

5- הגדלת הצפיפות מ- 8 יח"ד/דונם ל- 10 יח"ד/דונם.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	3 - 1	זיקת הנאה
דרך מאושרת	200	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	200	זיקת הנאה
מגורים ב'	3 - 1	זיקת הנאה
דרך מאושרת	200	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ב'	3 - 1	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה
מגורים ב'	3 - 1	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	348	18.05
מגורים א'	1,580	81.95
סה"כ	1,928	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	347.65	18.03
מגורים ב'	1,580.29	81.97
סה"כ	1,927.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א-בתי מגורים. ב- מועדונים פרטיים וחברתיים. 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 באים : 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 מקסימאלי של 3.0 מ' 3- עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בתא מספר 3 (מגרש מאושר מספר 39/1/3) תותר הקמת שני מבנים במגרש אחד במרחק של 3.75 מ' זה מזה. ב. זיקת הנאה (לפי סימון מקווקו אלכסוני) בתא שטח 1+3 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות קוויות עבור תא שטח מס' 2. ג.זיקת הנאה (לפי סימון מקווקו משובץ) תשמש לחנייה עבור תאי שטח 1+2 .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות, גינות וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסור כל בניה בתוואי הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14.5 (1)	10	51	24	144	576	1	מגורים ב'
תכנ (2)	(2)	(2)	(2)	4	14.5 (1)	10	53	24	144	527	2	מגורים ב'
מונה (2)	(2)	(2)	(2)	4	14.5 (1)	10	48	24	144	503	3	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12מ' + 2.50 מ' לעלייה לגג או סה"כ 14.50 מ' לבית עם גג רעפים..

(2) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	1- תותר בנית שטח שרות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח השרות יכלול 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. 2- שטחי חניה ומיקום חניה א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות תניה על פי תקן החניה תשמ"ג או עפ"י תקנות שיחולו באותו זמן, ולא פחות ממה שמסומן בנספח החניה. ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד להחניית רכב באזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומות, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. ג. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ואו דרך. תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד. גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
6.2	חניה
	החניה תהיה לפי תקנות החניה ולא פחות ממה שמסומן בנספח החניה.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3- מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס תאגיד המים והביוב. 4- תברואה: 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.
6.4	פיקוד העורף
	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.
6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות כבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי לקבלת היתר בניה לכל מגרש הנו ביצוע חניות בפועל ואישור מפקח על ביצוע.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

ב.לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה בתאום עם המו"מ.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

6.9

הריסות ופינויים

א.מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . מבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה / מימוש זכויות , או היתר חפירה ראשון בתחום התכנית בהתאם למגרש הרלוונטי.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת התכנית הינו מיידית עם אישורה