

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0846493

הסדרת והרחבת כביש מס' 115 ע"פ מצב קיים - אכסאל

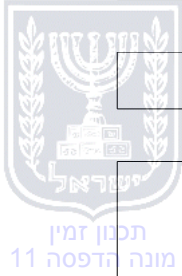
צפון

מחוז

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

הסדרה והרחבת חלק מכביש מס' 115 , ע"פ מצב הכביש והקירות הקיימים בפועל .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת והרחבת כביש מס' 115 ע"פ מצב קיים - אכסאל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0846493

מספר התכנית

2.016 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא 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	231088
קואורדינאטה Y	731908

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית 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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16903	מוסדר	חלק		64-65

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
7468 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/7468 בתחומה של תכנית זו בלבד	4439	4649	01/09/1996
16578 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/16578 בתחומה של תכנית זו בלבד	6584	4449	30/04/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/06/2021	סאמר זועבי	11: 52 24/06/2021	נספח תחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/11/2020	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	11: 53 24/06/2021	מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אכסאל	אכסאל	(1)		04-6554339	04-6550906	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תא דואר 6.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ ס.מ.ד מהנדסים בע"מ			אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
	מודד	איהאב אשתיו	1073		אכסאל	(1)		050-6325050		ehab23@gma il.com
	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com

(1) כתובת: ת.ד. 794.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרה והרחבת חלק מכביש מס' 115, ע"פ מצב הכביש והקירות הקיימים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרך לפי מצב כביש הקיים.

קביעת הוראות לעניין הריסה.

קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	101

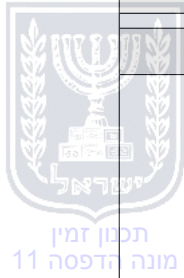
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,202.03	59.63
מגורים א	696.71	34.56
מגורים ב	117.11	5.81
סה"כ	2,015.85	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,202.03	59.63
דרך מוצעת	466.87	23.16
מגורים ב'	346.95	17.21
סה"כ	2,015.85	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. חנייה פרטית , חניה לרכב פרטי . ה. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים . ו. חנויות מזון וקיוסקים , מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים : 1- יובטח מקום חנייה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים . 2- הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה של 3 מ' . 3- עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות קוויות , גינון , חנייה ומדרכות .
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך , פרט למתקני דרך .
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות קוויות , גינון , חנייה ומדרכות .
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה בתחום 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	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד										
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת															
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
3	(5)	3	(5)	3	(4)	14.5	8	4	42	168	6	(2)	36	(2)	18	(2)	108	(2)	400	(1)	10	מגורים ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

ע"פ תוכנית מאושרת ג/7468.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים אך לא פחות מ-250.

(2) מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.

(3) 12מ' + 2.5מ' לעליית הגג, או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.

(4) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל עמודים.

(5) 3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן.

(6) 3 או לפי תשריט, חוץ ממגרש מס' 64/8/2 אשר יהיה קו בנין 1.5 מטר.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים 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 . א. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומות, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. ב. 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.
6.3	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .
6.4	חשמל
	1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' . ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.
6.6	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.7	תקשורת
	מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תשל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.9	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיו תיאום עם רשות הכבאות וקבלת דרישותיה בכתב, ככל שיידרשו ע"י הוועדה המקומית.
6.10	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה יהיו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.12	בינוי ו/או פיתוח
	א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. ב. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל המגרש שגולו עד 600 מ"ר באזור מגורים. במגרש ששטחו מעל 600 מ' יותרו בו שני מבנים כאשר המרחק בין הבתים הוא 6 מ' לפחות. לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה. ג. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.





6.12

בינוי ו/או פיתוח

ד. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.

ה. תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר לכל יח"ד, שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות.

גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3 מ' נטו.

ו. הבניה בקו 0 תותר רק בחזית אחת של המגרש (צידי או אחורי)

ז. שטח מינימאלי, אחוז בנייה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.

ח. מגרשים קיימים שגודלם מהמינימום המותר:

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר עפ"י הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה לפני הפקדתה של תכנית ג/7468 או שנרשם בטאבו. בכל מקרה גודלו לא יופחת מ- 250 מ"ר במגורים א' (לפי תכנית ג/7468) או בשטח בנוי.



7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו מידי מיום אישורה

