

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0938704

חלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים-אכסאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
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

חלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים-אכסאל

257-0938704

מספר התכנית

10.222 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230158 קואורדינאטה X

732288 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונה הצפון מערבית לישוב

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 צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16904 | מוסדר | חלק | 17 | |

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

מבוא העמקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|-----------|----------------------|
| 01/09/1996 | | 4649 | 4439 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7468 ממשיכות לחול. | החלפה | ג/ 7468 |
| 30/04/2013 | | 4449 | 6584 | | ללא 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: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 19: 36 16/03/2023 | נסים חבשי | 16/03/2023 | 1 | 1: 250 | מחייב | חלוקה ורישום |
| לא | | 18: 35 16/03/2023 | גמאל חטיב | 16/11/2022 | 17 | 1: 250 | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | | 16: 07 10/01/2021 | עארף עואודה | 10/01/2021 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 | שדאפנה עבדאלהאדי | | | אכסאל | אכסאל | | 04-6316801 | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | שדאפנה עבדאלהאדי | | | אכסאל | אכסאל | | 04-6316801 | | |

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 | 072-3845082 | polygon277@gmail.com |
| | מודד | נסים חבשי | 1034 | | אכסאל | אכסאל | | | | mrdn_eng@netvision.net.il |
| | שמאי | גמאל חטיב | 944 | | נצרת | פאולוס השישי | | 04-6550982 | | |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-חלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים.

2-הארכת דרך מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|----------|
| מגורים ב' | 10 - 1 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 300 |
| דרך מאושרת | 202, 200 |
| דרך מוצעת | 203, 201 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת | 202, 200 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת | 203, 201 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור | 300 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ב' | 10 - 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|---------------|------------|
| דרך מאושרת | 1,445 | 14.16 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 845 | 8.28 |
| מגורים א' | 7,916 | 77.56 |
| סה"כ | 10,206 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 1,445.27 | 14.16 |
| דרך מוצעת | 959 | 9.40 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 844.48 | 8.27 |
| מגורים ב' | 6,958.37 | 68.17 |
| סה"כ | 10,207.11 | 100 |

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 את התנאים הבאים:</p> <p>1)יובטח מקום חניה לכל 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 שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>השטח מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון:</p> <p>א.מקמות לפולחן דתי.</p> <p>ב.מוסדות חינוך ותרבות.</p> <p>ג.מגרשי משחקים.</p> <p>ד.מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.</p> <p>ה.משרדים ומוסדות ציבוריים.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות קוויות ומתקני דרך. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. |
| 4.4 | דרך מוצעת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות קוויות ומתקני דרך. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | | תאי שטח | יעוד |
|------------------|------------|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|------|--------------------|--------------------|---------|---------------------------|
| | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי | גודל מגרש מוחלט | | |
| | | | | | | עיקרי | שרות | | | | |
| קדמי (1) 4 | | | | 50 | 200 | 60 | 140 | | 840 | 300 | מבנים ומוסדות ציבור |
| אחורי 5 | | | | 42 | 168 | 24 | 144 | 400 | | 10 - 1 | מגורים ב' |
| צידי-ימני 5 | | | | 8 | | | | | | | |
| צידי-שמאלי 5 | | | | | | | | | | | |
| קדמי (1) 4 | | 18 | | | | | | | | | |
| אחורי 5 | | 12 (2) | 8 | | | | | | | | |
| צידי-ימני 5 | | 4 (3) | | | | | | | | | |
| צידי-שמאלי 5 | | 4 (3) | | | | | | | | | |
| קדמי (1) 4 | | 4 (3) | | | | | | | | | |
| אחורי 5 | | 12 (2) | 8 | | | | | | | | |
| צידי-ימני 5 | | 4 (3) | | | | | | | | | |
| צידי-שמאלי 5 | | 4 (3) | | | | | | | | | |

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) או לפי התשריט הגדול מביניהם...
- (2) + 2.50 מטר לעלית גג או 14.50 מ' לבית עם גג רעפים..
- (3) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל עמודים..
- (4) 3 או אפס צד אחד ללא פתחים..
- (5) ע"פ קו אדום מקווקו בתשריט החלוקה..
- (6) 3 או לפי התשריט הגדול מביניהם..



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 המוכרזים 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, התשל"ח-1978</p> | |
| 6.2 | חניה |
| <p>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 .</p> <p>א. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומות, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ואו דרך.</p> <p>תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד. גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.</p> | |
| 6.3 | חלוקה ו/ או רישום |
| <p>א. תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים, תנאי למתן היתר בניה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניתן להציע חלוקה משנה או איחוד וחלוקה של מגרשים המוצעים במסגרת תשריט איחוד/חלוקה ע"י הועדה המקומית וזאת בתנאי שמירה על גודל מגרש מינימאלי.</p> | |
| 6.4 | חשמל |
| <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על, עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> | |





תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

| | |
|-------------|---|
| 6.4 | חשמל |
| | <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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> |
| 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>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 הועדה 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 הועדה 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.</p> |
| 6.6 | תקשורת |
| | <p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תשל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| 6.7 | פסולת בניין |
| | <p>1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> |
| 6.8 | פיקוד העורף |
| | <p>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.</p> |
| 6.9 | שרותי כבאות |
| | <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p> |
| 6.10 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה .</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.11 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופרשו לרשות המקומית ע"פ הקבוע בטבלאות האיזון ויירשמו על שם הרשות המקומית. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

| | |
|-----------|---------------------|
| .7 | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--|--|
| | זמן משוער לביצוע תוכנית מיידית עם אישורה |
|--|--|



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26