

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0759670

איחוד וחלוקה ללא הסכמה + שינוי בהוראות וזכויות בניה - אכסאל

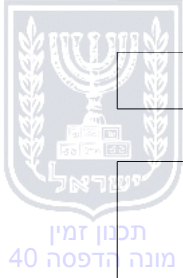
צפון

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

מטרת הגשת התכנית הוא איחוד וחלוקה מחדש של חלקה 60 ללא הסכמת כל הבעלים להקצאת חלקתם של מר רשיד דראושה +גבי' ורדה דראושה לפי לוח הקצאה וטבלת איזון הערוכה ע"י שמאי מוסמך ומצורפת לתכנית זו בהסתמך על הנסח טאבו המצורף מעזבון המנוח עבד אלראוף דראושה לשם שימוש במלוא זכותו החוקית לבניה בחלקתו ללא צורך בחתימת שאר הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמה+ שינוי בהוראות וזכויות בניה -אכסאל

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
257-0759670

שטח התכנית
6.635 דונם

סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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

קואורדינאטה X

230490

קואורדינאטה Y

731772

1.5.2 תיאור מקום

רח' 4 בית מס 28 - 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אכסאל	שכונה מזרחית	28	

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16906	מוסדר	חלק	60	33, 43, 54-56

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 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 7468	החלפה	תכנית זו מחלפיה את תכנית ג/ 7468 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4439	4649		01/09/1996
ג/ 16578	החלפה	תכנית זו מחלפיה את תכנית ג/ 16578 בתחומה של תכנית זו בלבד.	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				איברהים דראושה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איברהים דראושה		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250		23/08/2022	אחמד דראושה	13: 13 23/08/2022	נספח חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250	24	12/08/2022	עומר מטר	15: 36 12/08/2022	טבלאת הקצאה ואיזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/02/2021	איברהים דראושה	21: 34 05/02/2021	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
	פרטי	רשיד דראושה (1)			אכסאל		28	052-8198261		abrahimm@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ד. 976, כתובת: רח' 4 בית מס 28-אכסאל.

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	איברהים דראושה	29026		אכסאל	אכסאל	58	04-6084568	04-6084568	abrahimm@hotmail.com
	מודד	אחמד דראושה	924		אכסאל	(1)	15			yomr1204@gmail.com
	שמאי	עומר מטר	489703		דבוריה	(2)		04-6702606	04-6702606	yasmenmr@bezeqint.net

(1) כתובת: שכונה מזרחית.

(2) כתובת: רח אלדבה , דבוריה.

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים .

2. קביעת גובה מבנה בתא שטח 103.

3. הגדלת זכויות בניה למגרשים.

4. שינוי קווי בניה.

5. שינוי בבינוי.

6. הגדלת מס' יחידות דיור.

7. קביעת גודל מגרש מינימלי 287מ"ר בתא שטח 104 ו- 246 מ"ר בתא שטח 108

8. הגדלת תכסית קרקע בתא שטח 103.

9. קביעת זכות מעבר בתא שטח 105 עבור תא שטח 103.

10. קביעת הוראות לעניין הריסה .



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	108 - 100	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך מאושרת	400	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך משולבת	300	מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
300	דרך משולבת	זיקת הנאה למעבר ברכב
105 , 103	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
300	דרך משולבת	מבנה להריסה
108 , 103 , 101 , 100	מגורים ב'	מבנה להריסה
400	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
300	דרך משולבת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
108 - 100	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	557	8.40
דרך משולבת	1,117	16.84
מגורים א	3,264	49.19
מגורים ב	1,697	25.58
סה"כ	6,635	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	558.44	8.42
דרך משולבת	1,115.22	16.81
מגורים ב'	4,960.81	74.77
סה"כ	6,634.47	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 מקצועי חופשיים . ו. חנויות מזון וקיוסקים , מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאי הבאים : (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 מקסימלי של 3 מ'. (3) עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה לתא שטח 103 תותר גישה מוטורית דרך זיקת ההנאה ולמעבר תשתיות בתחום המסומן בתשריט בתא שטח 105. זיקת ההנאה תירשם בפנקסי המקרקעין.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר קווי תשתיות, חניה וגינון.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר קווי תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים ב'	100	422	150%	24%	57	6	12	3 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	101	490	150%	24%	57	8	12	3 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	102	446	150%	24%	57	7	12	3 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	103	669	150%	24%	57	8	12 (3)	4 (4)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	104	285	144%	24%	42	3	12 (3)	4 (4)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	105	714	144%	24%	42	6	12 (3)	4 (4)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	106	844	144%	24%	42	7	12 (3)	4 (4)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	107	844	144%	24%	42	7	12 (3)	4 (4)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	108	246	150%	24%	57	4	12	3 (5)	2	2	2	0

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:

א. תותר בניה בקו בנין אפס אחד צדדי או אחורי ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמתואר בתכנית ג/7468 המאושרת.
מלבד מבנה בתא שטח 102 שקיים לפי היתר בקווי בנין אפס קדמי עם פתחים וצדדי אפס בלי פתחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3 ללא עמודים ואו 2 מעל ק.עמודים..
- (2) עפ"י קו אדום מקווקו בתשריט..
- (3) 12מ +2.5 מ עליה לגג או 14.50מ למבנה עם גג רעפים.
- (4) 4 ללא עמודים או 3 מעל ק.עמודים.
- (5) 3 ללא עמודים ואו 2 מעל ק.עמודים.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש שגודלו עד 600מ"ר באזור מגורים. במגרש ששטחו מעל 600 מ"ר יותרו בו שני מבנים כאשר המרחק בין הבתים הוא 6 מ' לפחות. לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה.
2. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 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.
3. תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדר מדרגות, גובה המבנה לשטחי השרות לא יעלה על 3 מ' נטו.

6.2**חניה**

- א. 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 הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבניין.
- ג. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ו/או 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 לצרכי ציבור, יועברו לרשות המקומית על פי טבלת הקצאה ואיזון וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ובנספח החלוקה, שטחי המגרשים יהיו ע"פ הרשום בנספח האיזון המצורף לתכנית זו. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית, כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.

6.5**חשמל**

- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי 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 אויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מטר מציר הקו |

6.5

חשמל

21.0 מטר מציר

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
הקו
הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי 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 לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.6

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.

6.7

תקשורת

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.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.9

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר במבנה בקו בניין אפס יהיה סגירת כל הפתחים הקיימים בקו בניין אפס, מלבד בניין בתא שטח 102 שמותר פתחים בקו בניין קדמי אפס וסגירת פתחים בקו בנין צידי לפי היתר הבניה.



6.11	זיקת הנאה
	זיקת הנאה שסומן בתשריט מיועדת למעבר רכב, תשתיות תת קרקעיות לרבות קווי ביוב ודרכי גישה לתחזוקתם. זיקת ההנאה תירשם בפנקסי המקרקעין.

6.12	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה הראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

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

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

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

	מיד עם אישורה
--	---------------

