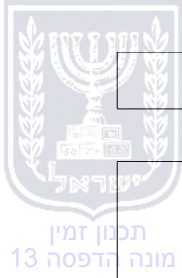


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1123009

הגדרת זכויות בניה במתחם י' מבנים ומוסדות ציבור - אכסאל



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 257-1123009

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 01/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005245890/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת דרום מזרחית ליישוב
במתחם י לתכנית המתאר של היישוב ג/16578.
התכנית מגדירה זכויות והוראות בניה לבניית מוסדות ציבור וחינוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הגדרת זכויות בניה במתחם י' מבנים ומוסדות ציבור -
 אכסאל

מספר התכנית 257-1123009

1.2 שטח התכנית 11.696 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

231274 קואורדינאטה X

731439 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרחית 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 דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16908 | מוסדר | חלק | | 9 |
| 16927 | מוסדר | חלק | 50 | |

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 03/10/2002 | | 135 | 5117 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10892. הוראות תכנית ג/ 10892 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>10892 ג/</u> |
| 28/08/2006 | | 4763 | 5570 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14336. הוראות תכנית ג/ 14336 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>14336 ג/</u> |
| 30/04/2013 | | 4449 | 6584 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16578 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>16578 ג/</u> |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אחמד זועבי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אחמד זועבי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | ניספח טיפול בפסולת | 15: 21 18/07/2023 | מוראד חביב אללה | 18/07/2023 | | | רקע | פסולת בניין |
| לא | רקע מדגים | 14: 25 12/04/2023 | אחמד זועבי | 12/04/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | | 12: 32 19/09/2022 | אחמד זועבי | 19/09/2022 | 1 | 1: 500 | 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 |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------------|-------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית (1) | | מועצה מקומית אכסאל | אכסאל | | | 04-6554339 | 04-6550906 | lc_iksal@iu la.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.כפר איכסאל ת"ד 6 איכסאל 16920.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------------|-------|------|-----|------------|------------|-----------------------------------|
| | עורך ראשי | אחמד זועבי | | אדריכל אחמד זועבי | סולם | סולם | 410 | 04-8864118 | | zoube@beze qint.net |
| | יועץ תשתיות | אברהים אבו תאיה | | | נצרת | (1) | | 04-6551217 | 04-6565267 | ibrabu@beze qint.net |
| מנהל יחידה סביבתית | יועץ | מוראד חביב אללה | | מועצה מקומית אכסאל | אכסאל | (2) | | 04-6550906 | 04-6550906 | morad147@g mail.com |
| | מודד | נסים חבשי | 1034 | | אכסאל | (3) | | | | Mrdn_eng@ netvision.net. il |

(1) כתובת: נצרת מיקוד 1600000.

(2) כתובת: ת.ד 6 אכסאל.

(3) כתובת: אכסאל 16920.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדרת זכויות בניה למתחם מבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות בניה

קביעת הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 2 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|-----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 1,082.61 | 9.26 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 10,614.37 | 90.75 |
| סה"כ | 11,696.98 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 1,082.61 | 9.26 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 10,614.37 | 90.74 |
| סה"כ | 11,696.99 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | שטח זה מיועד להקמת בניני ציבור, מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים מרפאות ותחנות בריאות המשפחה, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, תחנות כיבוי אש. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שטח זה ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה בשטח זה. |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|----------------------|------|-----------------------|---------|-------|------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | סה"כ בניה | עיקרי | עיקרי | שרות | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 16 | 60 | 150 | 150 | 20 | (1) | 30 | 100 | 10614 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | | | | | | | | | | | | |

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) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

30%-15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

א- בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועדים להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13