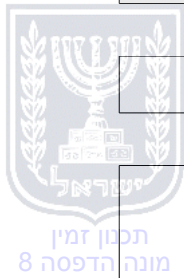


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1211465

שינוי הוראות בניה - אכסאל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005301984/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה בקווי בנין כדי לאפשר לגיטימציה לבניה קיימת, הגדרת קו בנין קדמי לפי תשריט תכנית ג/7468. שינוי בגובה מבנה. הגדלת אחוזי בניה לפי סעיף 62.א.א(א)(13)ב) הריסת קירות וסככות החורגים לכבישים, וסככות בתוך המגרש כדי לסדר חניה למבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה - אכסאל
-----------	-----------	---------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	257-1211465
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	1.386 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)
---------------	---

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

231428 קואורדינאטה X

732207 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** צפון - מזרח 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 אין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16851	מוסדר	חלק	46	98, 108

**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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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	תוכנית זו מחליפה את תכנית ג/7468, בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>ג/7468</u>
30/04/2013		4449	6584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/16578 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/16578</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוסטפא אבוליל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא אבוליל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 38 14/10/2023	סאמר זועבי	03/09/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא		21: 15 22/09/2023	מוסטפא אבוליל	12/04/2023	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



**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	אחמד דראושה (1)			אכסאל			052-3759779		yomr1204@gmail.com
	פרטי	זיאד דראושה (1)			אכסאל			052-3759779		yomr1204@gmail.com
	פרטי	מחמוד דראושה (1)			אכסאל			050-6367296		ma7mood.darawsheh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אכסאל -ת.ד 64.

**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	מוסטפא אבוליל		מוסטפא אבוליל, משרד הנדסה	עין מאהל	עין מאהל	1212	04-6082677		a_mostafa1@walla.co.il
	מודד	אחמד דראושה	924		אכסאל		(1)	04-6563979		yomr1204@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109	תכנון וניהול תחבורת, כבישים ופיתוח	אכסאל		(2)	04-6457174	04-6080552	samer@same-rzoabi.com

(1) כתובת : אכסאל ת.ד. 64.

(2) כתובת : אכסאל , מיקוד 16920 ת.ד. 846.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 וזכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין.

תוספת אחוזי בניה .

שינוי בגובה מבנה .

שינוי תכסית קרקע

שינוי בבנוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	10
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	10
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שביל	100

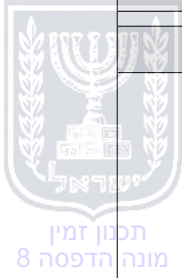
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך הולכי רגל	63	4.54
דרך מאושרת	243	17.51
מגורים א	1,082	77.95
סה"כ	1,388	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	243.78	17.56
מגורים ב'	1,080.79	77.87
שביל	63.44	4.57
סה"כ	1,388	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<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 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 הקמתם תותר גם בקומה א.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון ותשתיות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השביל ישמש כדרך להולכי רגל וגישת רכבים למגרשים צמודים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(1)	(1)	(1)	(1)	4	17.1	8	48	188			28	160	1082	1	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

הוראות טבלה 5:

בסמכות הוועדה המקומית להעביר שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קוו אדום מקוקוו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

**6.2****פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .

**6.3****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

- א. מבנה / גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה .
- ב. מבנה / גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית .

**6.4****הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו , ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.