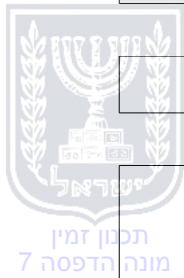


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1230192

שינוי בהוראות בניה 67-16906-אכסאל



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005313992/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי בהוראות בניה במגרש ביעוד מגורים ב' לפי תכנית מאושרת מספר ג/7468 אכסאל.  
מוצע בתכנית:  
- שינוי קווי בניין.  
- הגדלת גובה מבנה.  
- קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי בהוראות בניה 67-16906-אכסאל	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	257-1230192
-------------	-------------

שטח התכנית	0.465 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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

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

230750 קואורדינאטה X

731775 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' 84 בית מספר 5 - אכסאל - 1692000**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 השכונה הישנה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16906	מוסדר	חלק		67

**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 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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 את תכנית מס' ג/ 7468 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>ג/ 7468</u>
30/04/2013		4449	6584	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ג/ 16578.	כפיפות	<u>ג/ 16578</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 חטאב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד חטאב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 23 21/04/2024	אחמד חטאב	21/04/2024	1	1: 100	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	חוסאם דראושה (1)			אכסאל	רח 84	5	050-9023338		yosefd12349@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 63, רח' 84 בית מספר 5.

**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 חטאב	33699	מהנדסי העמקים	נצרת	נצרת (1)	2	04-6204561		engahmed@012.net.il
	מודד	איהאב אשתיוי	1073		אכסאל	אכסאל (2)		04-6514610		eHab23@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 6059.

(2) כתובת: ת.ד. 1594.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין .

- הגדלת גובה בניין .

- קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	200
להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	140	30.11
דרך משולבת	29	6.24
מגורים ב'	296	63.66
סה"כ	465	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	140.06	30.12
דרך משולבת	28.94	6.22
מגורים ב'	296	63.66
סה"כ	465	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, חנייה לרכב חקלאי.</p> <p>ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ו- חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:</p> <p>1- יובטח מקום חניה לכלל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>2- הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימום של 3 מ'.</p> <p>3- עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים, שהקמתם 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 והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות גינן וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	אסור כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות גינן וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	אסור כל בניה בתוואי דרך 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
3	(3)	(3)	(3)	(2) 3	(1) 12	15	57	171	21	150	200	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12.0 מ' + 2.50 מ' לעליה לגג או סה"כ 14.5 מ'.
- (2) 3 ללא ק-עמודים או 2 מעל ק-עמודים+ עלייה לגג.
- (3) לפי קוו מקווקו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. מותר להקים בנין אחד בלבד על המגרש. ב. 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 השרות לא יעלה על 3 מ'. ג. לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין. ד. תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בנין קדמי ו/או דרך. תותר הצמדת החנייה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד, גובהו של מבנה החניה נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
	<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b> א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה מאושר ועל תוואי דרך מאושרת. ב. תנאי למתן היתר בניה התאמה לתשריט מצב מוצע.
	<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> 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. - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.
	<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> בבקשה להיתר תוצע סגירה של הפתחים בקיר הדרומי של המבנה אשר נמצא בקו בנין 0, ותנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מפקח על ביצוע הסגירה בפועל.
	<b>6.5</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. ב. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית.
	<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7