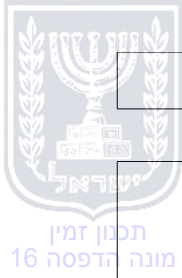


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1205731

הסדרת תוואי דרך - 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' 257-1205731

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 11/08/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

06/11/2023

להפקיד את התכנית

02/04/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005296442/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת חלק מתוואי דרך מס' 93 באכסאל, הדרך מאושרת בתכנית מתאר ג/7468 בתחום חלקה 35 בגוש 16906 הצרחת שטחים בין דרך למגורים א, תוך שמירה על סה"כ שטחי היעודים, כולל הרחבת הדרך לעבר חלקה 14 גוש 16905 עד קיר קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית הסדרת תוואי דרך - אכסאל

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-1205731

1.2 שטח התכנית 1.720 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 בחלק מתחום התכנית

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

קואורדינאטה X 230660

קואורדינאטה Y 731456

**1.5.2 תיאור מקום**

אכסאל, ליד בית ספר אכסאל א, ומגרש כדורגל איכסאל

**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 ליד בית ספר אכסאל א

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16905	מוסדר	חלק		14
16906	מוסדר	חלק		35

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7468 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7468



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז כילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז כילאני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	10: 34 07/03/2024	מועתז כילאני	07/03/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 35 07/03/2024	מועתז כילאני	07/03/2024		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית אכסאל	אכסאל			04-6554196	04-6550906	lc_iksal@iu la.org.il
	פרטי	עבד אלוהאב דראושה (2)			אכסאל	רח 93				Abed599@g mail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: אכסאל.

(2) כתובת: אכסאל רחוב 93 בית 1 א

ת.ד. 1407.

**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
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	עורך ראשי	מועתז כילאני	3561039,1 076,11297 8	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד	יפיע	ואדי אלח'ארגי	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	3561039,1 076,11297 8	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד	יפיע	ואדי אלח'ארג'י	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	סאמר ספדי	912		נצרת	(1)		04-6080831		Safady@netv ision.net.il

(1) כתובת : נצרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הסדרת חלק מתוואי דרך מס' 93 בתחום חלקה 35 גוש 16906 באכסאל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרכת שטחים תוך שמירה על סה"כ שטחי יעודים  
שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ב  
שינוי יעוד ממגורים א לדרך משולבת  
שינוי יעוד ממבנה ציבורי לדרך משולבת  
הרחבת הדרך לכיוון מבנה ציבורי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך משולבת	400, 300, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	100



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

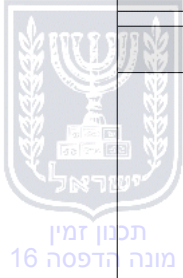
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
37.32	641.91	דרך משולבת
5.33	91.62	מבנה ציבור
57.35	986.5	מגורים א
<b>100</b>	<b>1,720.03</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
42.65	733.53	דרך משולבת
57.35	986.5	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>1,720.03</b>	<b>סה"כ</b>

**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- הוספת מבנה עזר למגורים לרבות חניה מקורה, מחסן, בריכת שחיה.</p> <p>ז- 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 שהקמתן תותר גם בקומה א'.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך גישה תשמש לתנועת כלי רכב ורוחבה לא יפחת מ- 6 מ'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% 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 מזערי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידוי- שמאלי (4) 3	צידוי- ימני (4) 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	(2)	(1) 8	(1) 4	42	168	168	6	36	18	108	400	100	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
3 (5)	3 (4)	100	מגורים ב'	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) מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים חלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
- (2) 12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג. סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.
- (3) 4 ללא עמודים או 3 קומות מעל עמודים.
- (4) או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת הסכמת השכן.
- (5) או לפי תשריט הגדול מביניהם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מי נגר  
יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.  
15%-30% 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**

מים  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים.  
ניקוז  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
ביוב  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
אשפה  
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.

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

מידי לאחר אישור התכנית