

הוראות התכנית

תכנית מס' 1248517-257

שינוי בהוראות וזכויות בנייה בגוש 16902 חלקה 24 אכסאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005325452/310>

דברי הסבר לתכנית

תוספת יחידות דיור ושטחי בנייה באזור לצורך ניצול מיטבי של הקרקע מדובר בשני מגרשים בגודל 847 מ"ר קיבולת מאושרת יחידת דיור אחת לכל מגרש שזה תת ניצול לשטח ויעוד מאושר וסותר מגמות מנהל התכנון המעודדת ציפוף וניצול מיטבי של הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 שינוי בהוראות וזכויות בנייה בגוש 16902 חלקה 24 אכסאל

מספר התכנית 257-1248517

1.2 שטח התכנית 0.847 דונם

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 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
קואורדינאטה X	231232
קואורדינאטה Y	673256

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית לכיוון דבוריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אכסאל - חלק מתחום הרשות : אכסאל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אכסאל

שכונה מזרחית לכיוון דבוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16902	מוסדר	חלק		24

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
15/08/2016		9043	7320	מחליף תשריט והוראות וכפופה לנספחים מלבד בשינויים המוצעים בתכנית	שינוי	<u>21035 ג</u>
28/07/2020		7630	9010	תכנית זו מחליפה את תכנית 257-0714485 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	<u>257-0714485</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 30 20/08/2024	שריף ראשד	29/07/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	תמאם דראושה			אכסאל	רח 106	15	052-9530695		darawsha_ m@mac.org .il

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	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed @gmail.com
	מודד	נביה אשקר	1290		אכסאל	(1)		050-7460461		ashkar20@g mail.com

(1) כתובת : אכסאל ת.ד. 1251.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספת יחידות דיור ושטחי בנייה לצורך ניצול מיטבי של הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות דיור
- הגדלת שטחי בנייה
- הגדלת תכסית קרקע
- שינוי בהוראות בינוי
- שינוי הוראות בינוי בדבר גובה קומת הקרקע מ- 3 מטר ל- 4 מטר
- תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים לחניה
- שינוי קווי בניין
- הגדלת מספר קומות וגובה מבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

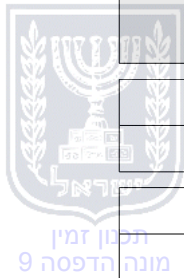
יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	101,100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101,100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	847	100
סה"כ	847	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	847.55	100
סה"כ	847.55	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מיועד למבנה מגורים ב. תתאפשר תעסוקה כדלקמן - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים - מועדונים פרטיים וחברתיים. - גני ילדים, פעוטונים. שימושים אלו יותרו בתנאים הבאים - היקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או להפרעה לתנועת רכב והולכי רגל. - כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה באחד או יותר מהתחומים המפורטות בסעיף זה תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בכך. " השימושים הנוספים למגורים ייכללו במסגרת מבנה המגורים וזכויות הבנייה שלהם יגדרו משה"כ זכויות הבניין המצוינות בטבלת הזכויות". הקמת התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ' למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. בקשות להיתר בנייה יכללו תכנון למלואה זכויות הבנייה ויכללו פירוט של חומר גמר, מקומות לתליית כביסה ומיקום מיכל דלק. ב- לא יותרו מבנה עזר אלה בתחום הבנה. ג- חניה לרכב פרטי תהיה בתחום המגרש. חניה מקורה תהיה משולבת בבניין המגורים, במגבלות קווי בניין או במבנה נפרד בקווי בנייה צידי 0 בהסכמת השכן לאחר קבלת התייחסותו וקו בניין קדמי 1 מ'. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנו למגרש השכן. שטח מקסימלי למבנה חניה נפרד- 30 מ"ר. בנוסף בשטחים המצוינים בטבלת הזכויות. ד. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכל אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכל דלק, זרועות לתלייה, מסתורי כביסה, מזגנים אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או על פי העניין, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. ה. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית של תכנית בנוי ופיתוח של כל שלב בתכנית 257-0714485, המפרטת מפלסי העמדת הבתים, מיקום כניסות רכב למגרשים, מיקום מתקני אשפה, ארונות חשמל, הנחיות לגדור המגרשים, מדרכות, רחוב, גינון ציבורי וכדומה. התכנית תתואם עם מהנדס הרשות המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (% מתא שטח)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3) 3	(4)	(3)	(3)	(1) 1	4	15	4	(2) 64	326	(1) 90		47	189	423 מ"ר	100	מגורים ד'
(3) 3	(3) 3	(3) 0	(3) 3	(1) 1	4	15	4	(2) 64	326	(1) 90		47	189	424 מ"ר	101	מגורים ד'

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:

- גובה המבנה יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הטבעית בנוסף תותר יציאה לגג בגובה מקסימלי 2.5 מ' ובשטח מקסימלי של 10 מ"ר.
- יותרו שימושים נלווים למגורים על פי סעיף 4.1.1 מתכנית זו בלבד, ועד 30% מתוך סך זכויות הבנייה למגורים במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור קומה תת קרקעית לצורך חניה. הקומה תהיה קבורה בארבע פאותיה מתחת לפי הקרקע טבעית וסופית.
- (2) יותר תכסית של 90% לקומה תת קרקעית.
- (3) קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה מעל קומה תת קרקעית. קו בניין תת קרקעי מקווקו בתכלת עבור קומה תת קרקעית בלבד.
- (4) קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה מעל קומה תת קרקעית. קו בניין תת קרקעי מקווקו בתכלת עבור קומה תת קרקעית בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית חנייה ערוכה וחתומה על ידי יועץ תנועה, ומתן פתרון חנייה מלא לכל השימושים, כולל סימון העמודים בקומת החניון וחתך תיקני לאורך רמפת הגישה לחניון. קומת החנייה תהיה מבוססת על תכנית קונסטרוקציה שמראה מיקום עמודים.
6.2	ניהול מי נגר	מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>1- מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ניקוז: א- התכנית כפופה לתמ"א 34/ב/3 בכל הנושאים המתייחסים לגבולות מגן והשפעת של הנחל. ב- לאלמנטים בתכנית הכוללים פיתוח, יינתנו פתרונות ניקוז באישור רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית. ג- בתחומי הנחלים ועורקי הניקוז תתאפשר עבודות רשות הניקוז בהתאם לחוק הניקוז בפני שיטפונות. ד- תנאי מתן היתר בנייה הינו עמידה וביצוע הוראות חוברת נספח ניהול מי נגר העילי המהווה נספח מחייב בתכנית ג/21035</p> <p>3- 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.</p> <p>4- אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	העצים הבוגרים המסומנים להעתקה בתכנית זו יועתקו לאחר קבלת רישיונות העתקה כחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9