

הוראות התכנית

תכנית מס' 1255512-257

הגדלת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה גוש 16851 חלקה 42 איכסאל

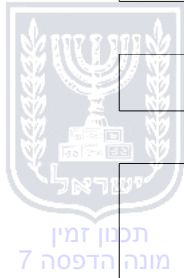
צפון

מחוז

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/SV4/1/2005329868/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית גוש 16851 חלקה 42, כפר איכסאל, מטרת התכנית הגדלת זכויות בניה, לשם הוספת עוד יחידת דיור מעל המבנה הקטן, הגדלת תכסית קרקע, הגדלת גובה מבנה ושינוי מזערי בקווי בניין למתן לגיטימציה למבנה קיים.



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 ומספר התכנית
הגדלת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה גוש 16851 חלקה 42 איכסאל	

מספר התכנית	257-1255512
-------------	-------------

שטח התכנית	0.974 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

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, 62 א (א) 5, 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

231429

קואורדינאטה Y

732167

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפון מזרחי לכפר 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16851	מוסדר	חלק	42	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

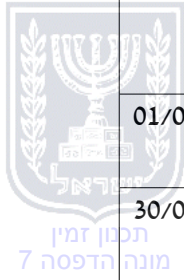
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>7468 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/7468 בתחומה בלבד.	4439	4649		01/09/1996
<u>16578 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/16578 בתחומה בלבד	6584	4449		30/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אחמד עואד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אחמד עואד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	06/02/2024	אחמד עואד	11: 34 06/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	ג'סאן שלבי			אכסאל	אכסאל		04-6560310		habashi@zahav.net.il
	פרטי	מוחמד שלבי			אכסאל	אכסאל		04-6560310		habashi@zahav.net.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	אחמד עואד	46573	עואד מהנדסים	נצרת	איכסאל	407	050-2021031		awad_arch@walla.co.il
	מודד	אחמד דראושה	924		אכסאל	אכסאל	1	052-2978296		

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

הגדלת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה

שינוי בקווי בניין

הגדלת תכסית קרקע.

הגדלת גובה מבנה.

שינוי בבינוי.

קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים.

התרת שני מבנים במגרש לפי בניה קיימת



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	42	מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
דרך מאושרת	100			

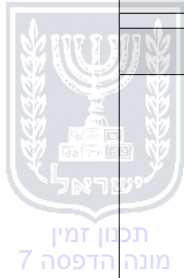
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	149	15.30
מגורים א	825	84.70
סה"כ	974	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.57	15.46
מגורים ב'	823.56	84.54
סה"כ	974.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א.בתי מגורים. ב.מועדונים פרטיים וחברתיים. ג.גני ילדים, פעוטונים. ד.חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי. ה.משרדים של בעלי מקצוע חופשיים. ו.חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים: 1.יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. 2.הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסמלי של 3 מ'. 3.עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני 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	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	4	16	8	60	188			24	164	825	42	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) קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה, קו בניין תחתית/תת קרקעי מקווקו בתכלת בקומת קרקע בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****תשתיות**

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 לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, 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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**הוראות אחרות****6.2.1****הריסות ופינויים**

מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.2.2**הנחיות מיוחדות**

* תותר בנית שטחי שרות בשטח כולל מקסמלי של 30 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח השרות יכלל בתוך במבנה ולא במבנה נפרד ויותרו בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדר מדרגות

גובה המבנה לשטחי השרות לא יעלה 3 מ' נטו.

* לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.

* תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בניין קדמי ו/או דרך.

תותר הצמדת בחניה לקו צידי 0 בהסכמת השכן הגובל בלבד.

גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים

* התרת בניית שני מבנים במגרש, כאשר המרחק בין הבניינים לפי בנייה קיימת כמסומן בתשריט

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

מיידי

