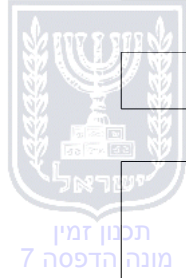


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1227115

שינוי בהוראות וזכויות בניה בחלקה 24 - אכסאל



מינהל התכנון - מחוז צפון

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישור תכנית מס' 257-1227115
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 02/02/2025

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 :

26/03/2024

להפקיד את התכנית

07/10/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005311920/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטרתה לאחד את זכויות והוראות בניה בהתאם למאושר בתכנית 257-0714485 לחלקים שהיו מאושרים בהתאם לתכנית ג/7468, הדבר יאפשר עתידית חלוקת השטחים בין הבעלים



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

שינוי בהוראות וזכויות בניה בחלקה 24 - אכסאל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	257-1227115	
	8.174 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	ל"ר	
	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

231110 קואורדינאטה X

732581 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית

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
16902	מוסדר	חלק		23-24

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

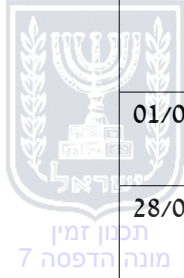
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 את התכנית ג/7468 בתחומה בלבד .	שינוי	<u>7468 ג/</u>
28/07/2020		7630	9010	תכנית זו מחליפה את התכנית 257-0714485 בתחומה בלבד .	החלפה	<u>257-0714485</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			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 58 05/06/2023	פחירי חביבאללה	05/06/2023	1	1: 500	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	יוסף שהואן (1)			אכסאל	מרכז- מצפון למסגד		054-5514098		mohammed @arch- fakhri.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 680.

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	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	מודד	נביה אשקר	1290	נביה אשקר מדידות הנדסיות	אכסאל	אכסאל		050-7460461		ashkar20@g mail.com

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 וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א למגורים ב

שינוי יעוד ממגורים א לדרך

שינוי יעוד משצ"פ למגורים ב



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'	104A, 104B, 107
שטח ציבורי פתוח	611
דרך מאושרת	206
דרך מוצעת	207
דרך משולבת	308, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	207
להריסה	מגורים ב'	104A, 107
להריסה	שטח ציבורי פתוח	611
מבנה להריסה	דרך מוצעת	207
מבנה להריסה	דרך משולבת	301
מבנה להריסה	מגורים ב'	104A, 104B, 107

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	848	10.37
דרך משולבת	1,431	17.51
מגורים א	1,886	23.07
מגורים ב	3,520	43.06
שטח ציבורי פתוח	489	5.98
סה"כ	8,174	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	848.39	10.37
דרך מוצעת	200.62	2.45
דרך משולבת	1,430.59	17.49
מגורים ב'	5,299.62	64.78
שטח ציבורי פתוח	402.19	4.92
סה"כ	8,181.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א- מיועד למבני מגורים</p> <p>ב- תתאפשר תעסוקה כדלקמן</p> <p>משרדים בעלי מקצועות חופשיים .</p> <p>מסחר קמעונאי יותר בחזיתות מגרשים . הנשענים על רחובות שרוחבם המינימאלי הינו 13 מ"מ</p> <p>מועדונים פרטיים וחברתיים</p> <p>גני ילדים , פעוטונים .</p> <p>שימושים אלו יותר בתנאים הבאים .</p> <p>היקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או להפרעה לתנועה רכב ו הולכי רגל .</p> <p>כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה באחד או יותר מהתחומים המפורטים בסעיף זה תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בכך</p> <p>"השימושים הנוספים למגורים ייכללו במסגרת מבנה המגורים וזכויות הבנייה שלהם ייגזרו משה"כ וזכויות הבנייה המצוינות בטבלת הזכויות " . הקמת התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימאלי של 3 מ"מ למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א" .</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א . גני משחקים לילדים .</p> <p>ב. מתקנים למנוחה והצללה .</p> <p>ג גינות ושבילים - השצי"פים והמעברים הציבוריים ישמשו בראש ובראשונה לצורכי נופש , מנוחה , משחק ותצפית . בנוסף יותר שימוש למתקנים הנדסיים , שנאים , עמדות אשפה , מעבר צנרת . השטח המיועד למתקנים הנדסיים , שנאים , עמדות אשפה , מעבר צנרת השטח לא יעלה על 30מ"ר בכל שצי"פ . למעט מתקני תשתית לביוב</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרכים לתחבורה , חניות ציבוריות ומדרכות .</p> <p>ב. נטיעות ו גינות .</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית ציבוריות .</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>א. דרכים לתחבורה , חניות ציבוריות ומדרכות .</p> <p>ב. נטיעות ו גינות .</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית ציבוריות .</p>
4.4.2	הוראות

4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	א. דרכים לתחבורה, חניית ציבוריות ומדרכות. ב. נטיעות ו גינון. ג. מעבר מערכות תשתית ציבוריות.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	14	4.35	36	144	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	400	104A, 107	מגורים ב'	מגורים ב'
3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4	14.5	8	42	168	6	36	18	108	(4) 400	104B	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

הוראות טבלה 5:

- במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר יותר בניית שני מבנים נפרדים על אותו מגרש בתנאי שהמרחק ביניהם 6 מ' לפחות. , ובמגרשים ששטחם מעל 600 ועליהם קיימים מבנים ערב הפקדת התכנית המרחק בין שני המבנים יהיה לא פחות מ- 4 מ' .
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .
- גובה המבנים ימדדו בצורה אנכית מפני הקרקע הטבעית ובנוסף תותר יציאה לגג בגובה מקסימלי 2.5 מ' ובשטח מקסימלי 10 מ"ר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושים נלווים למגורים על פי סעיף 4.1.1 בתכנית זו, בקומת קרקע בלבד, ועד 30% מתוך סך זכויות הבניה למגורים במגרש ..
- כולל קומת עמודים.
- או 0 עבור חניה מקורה לאחר קבלת חוות דעת השכן, קווי בנין לא יפחתו מ- 3 מ' לכל הצדדים, למעט בניה קיימת שחורגת מקווי בנין אלו.
- או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

לא יינתן היתר בניה בתאי שטח 107, 104A ללא אישור חלוקה כדין, במסגרת החלוקה יש להבטיח נגישות לכל המגרשים ברוחב מינמאלי של 6 מ'

6.2 ניהול 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."

6.3 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.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5 הריסות ופינויים

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה בהתאם למגרש הרלוונטי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אשור התכנית