

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0256750

שינוי הוראות זכויות בניה בגוש 16906 חלקה 62 מגרש 3/62/א



ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מבוא העמקים  
17-09-2015  
התקבל  
עליזה וייס

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית "מבוא העמקים"  
אישור תכנית מס' 257-0256750  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 20150008 מיום 7/7/15  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 257-0256750  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7167  
מיום 16.12.2015



התכנית מורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך 6.11.15

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא

1. שינוי קווי בניה ע"פי קוו אדום מקווקו בתשריט עפ"י סעיף 62 א.א.(4) בחוק תכנון ובניה.
2. הגדלת תכסית בניה מ 57% לפי תכנית מאושרת ל 60% .
3. תוספת 20% שטח בניה משטח המגרש בסמכות ועדה מקומית עפ"י תיקון 101 בחוק .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי הוראות וזכויות בניה בגוש 16906 חלקה 62 מגרש א/62/3

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

257-0256750 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.463 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

230480 קואורדינאטה X

731710 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב אכסאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אכסאל - חלק מתחום הרשות

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
16905	מוסדר	חלק		22
16906	מוסדר	חלק		62

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	תאריך
ג/ 7468	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7468 ממשיכות לחול.	4439	4649	01/09/1996



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איברהים דראושה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			איברהים דראושה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	26/01/2015	איברהים דראושה		07/08/2015		לא
חניה	מנחה	1:250	1	05/08/2014	סאמר זועבי		08/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		07/08/2015	איברהים דראושה		07/08/2015	גליון: 1	לא

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

תכנית מס': 257-0256750 - שם התכנית: שינוי הוראות זכויות בניה בגוש 16906 חלקה 62 מגרש 62/3/א

**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	מוחמד דראושה			אכסאל	(1)	976	050-6387645		abrahimm@hotmail.com

תערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ד. 976, כתובת: ליד פלאפל עפר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד דראושה			אכסאל	(1)	976	050-6387645		abrahimm@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 976.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד דראושה			אכסאל	(1)	976	050-6387645		abrahimm@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 976.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איברהים דראושה	29026		אכסאל	שכונה צפונית	970	04-6084568	04-6084568	abrahimm@hotmail.com

מועד הפקה: 19:34 08/08/2015 - עמוד 7 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 16

תכנית מס': 257-0256750 - שם התכנית: שינוי הוראות זכויות בניה בגוש 16906 חלקה 62 מגרש 3/62/א

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסין דראושה	1283		אכסאל	(1)	276	04-6467917	04-6467917	h.n.survey@ hotmail.com
מהנדס כבישים	מתכנן	סאמר זועבי	88109		אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	zoapi@netvis ion.net.il

(1) כתובת : אכסאל ת.ד. 276.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הוראות וזכויות בניה במגרש A/62/3 חלקה 62 גוש 16906.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניה ע"פי קו אדום מקווקו בתשריט עפ"י סעיף 62 א.(א)(4).
2. הגדלת תכסית בניה מ 57% לפי תכנית מאושרת ל 60% .
3. תוספת 20% בניה משטח המגרש בסמכות ועדה מקומית עפ"י תיקון 101 בחוק .
4. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה מבלי לשנות סה"כ אחוזי בניה מותרים.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.463
------------------	-------

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	146	31.53
מגורים ב'	317	68.47
סה"כ	463	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	146.21	31.57
מגורים ב'	316.94	68.43
סה"כ	463.15	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בהתאם לשימושים המאושרים בתכנית מאושרת ג/7468.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לקבוע בתכנית ג/7468 מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר קווי תשתיות, חניה וגינון.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכסית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד										
					מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה														
<table border="1"> <tr> <td>קדמי</td> <td>אחורי</td> <td>צידני-שמאלי</td> <td>צידני-ימני</td> <td>מעל הכניסה הקובעת</td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td>(4)</td> <td>(3)</td> <td>(2)</td> <td>(1)</td> </tr> </table>	קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(4)	(3)	(2)	(1)		(1)	(1)	60	190%	40%	150%	317	100	מגורים ומשרדים	מגורים ב'
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מעל הכניסה הקובעת																	
(2)	(4)	(3)	(2)	(1)																	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

- (1) עיפ"י ג/7468.
- (2) עיפ"י קו אדום מקוקו המסומן בתשריט..
- (3) עיפ"י קו אדום מקוקו המסומן בתשריט.
- (4) עיפ"י קו אדום מקוקו המסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות מתאריות**

כל שאר ההוראות תהיינה בהתאם לתכנית מאושרת ג/7468.

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עיפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	ל"ר

**7.2 מימוש התכנית**

מייד עם אישורה.



מנהל תכנון ובינוי







מנהל תכנון ובינוי



מנהל תכנון ובינוי

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: מוחמד דראושה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2-9.15 חתימה:
			
יזם	שם: מוחמד דראושה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2-9.15 חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד דראושה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 2-9.15 חתימה:
			
עורך התכנית	שם: איברהים דראושה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2-9.15 חתימה:
			



משרד התכנון והנדסה  
מנהל רישום הנדסה



משרד התכנון והנדסה  
מנהל רישום הנדסה



משרד התכנון והנדסה  
מנהל רישום הנדסה