

דואר נכנס

28-03-2017

אגף התכנון-מ.א. הגלבוט

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0387969

הגדלת אחוזי בניה - מגרש 91 מוקיבלה

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

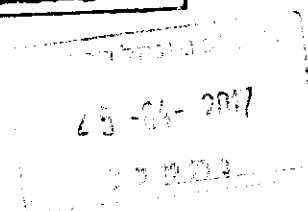
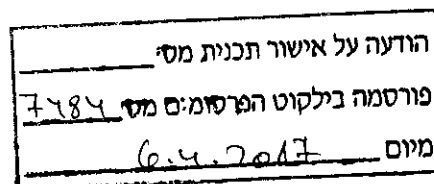
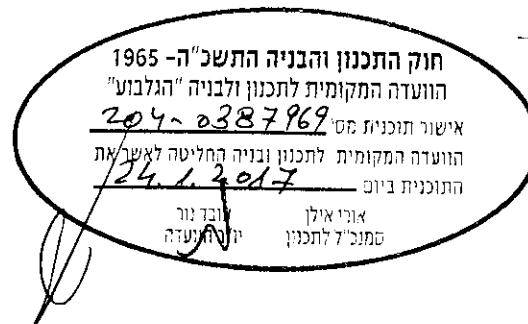
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

דברי הסבר לתכנית

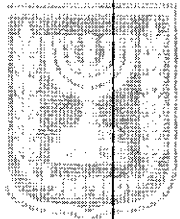
מגרש 91 הוא מגרש בשטח של 368 מ"ר, במגרש קיים מבנה בעל 2 יחידות דיור בבעלות משותפת של שתי משפחות. הבניין נבנה בסטייה מהיתר ובסטייה בקווי בנין. מטרת התכנית מתן לגיטימציה לשטחים ללא היתר בניה ותוספת אחוזי בניה למגרש ע"י הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי המחולקים באופן שווה, ותוספת 70% שטחי שירות בתת הקרקע המחולקים גם באופן שווה בין הבתים למגרש בחזית המערבית לעומת מגרש בחזית המזרחית שניצל את מלוא אחוזי הבניה המגיעים למגרש ע"פ תכנית מאושרת ג/14916.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה - מגרש 91 מוקיבלה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

204-0387969

מספר התכנית

0.560 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
N62 (א) סעיף קטן 15, N62 (א) סעיף קטן 17, N62 (א)
סעיף קטן 4, N62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

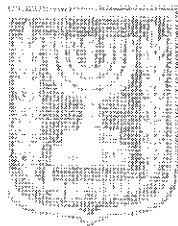
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מנהל הדפסה 13



תכנון זמין
מנהל הדפסה 13



תכנון זמין
מנהל הדפסה 13

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגלבוע

קואורדינאטה X

228500

קואורדינאטה Y

713100

1.5.2 תיאור מקום

מזרח כפר מוקיבלה שכונת בנה ביתך

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגלבוע - חלק מתחום הרשות: מוקיבלה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מוקיבלה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20014	מוסדר	חלק		22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

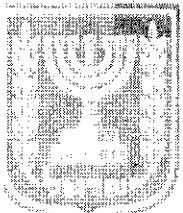
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10466 א/	91

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ 14916	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14916 ממשיכות לחול.	5787	2449	20/03/2008
ג/ 10466	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10466 ממשיכות לחול.	5202	3242	03/07/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיסא עומרי עבד אלראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/01/2016	מיסא עומרי עבד אלראזק	15/12/2016		לא

תכנון זמין

מונה הדפסה 13

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 13

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	נואל בקלי			מקיבלה	(1)		050-9500294		
	פרטי	בותינה מזאריב			מקיבלה	(1)		052-6516882		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 502 מקיבלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נואל בקלי			מקיבלה	(1)		050-9500294		
פרטי	בותינה מזאריב			מקיבלה	(1)		052-6516882		

(1) כתובת: ת.ד. 502 מקיבלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456054		
חוכר	נואל בקלי			מקיבלה	(2)		050-9500294		
חוכר	בותינה מזאריב			מקיבלה	(2)		052-6516882		

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: דואר נע גלבוני.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נצרת עילית	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נצרת עילית	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.

תכנון זמין

מועד הדפסה 13

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מתן לגיטימציה לשטחים ללא היתר בניה ותוספת אחוזי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62 א א 4
- 2- הקלה בתכסית לפי סעיף 62 א א 9
- 3- הוספת שטח שירות בשטח 70% מסה"כ שטח המגרש לפי סעיף 62 א א 15 בתת הקרקע
- 4- הגדלת שטחי בניה עיקריים ב 50 מ"ר ע"פ סעיף 62 א א 17.



תכנון זמין

מועד הדפסה 13



תכנון זמין

מועד הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.56



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	294.4	+50	344.4		

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

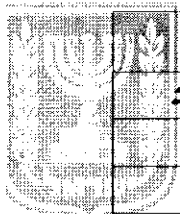
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	10	הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	10
מגורים ב'	1A, 1B	הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	1A
		מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	10
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	1A, 1B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

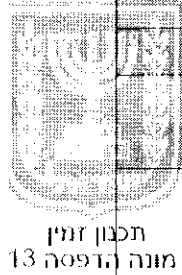
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך בעיבוד מיוחד	192	34.29
מגורים ב'	368	65.71
סה"כ	560	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	192	34.29
מגורים ב'	367.99	65.71
סה"כ	559.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ע"פ יעוד מגורים ב 1 תכנית ג/14916 מלבד קווי בנין, תכנית קרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- קווי בנין ע"פ המסומן בתשריט תוכנית זו. 2- כיסוי קרקע 70%. 3- מספר יחידות דיור מותר במגרש הוא 2 יחידות דיור.
ב	מסמך שטחים שטח המגרש הוא 368 מ"ר, במגרש זה קיימים 2 יחידות דיור, חלוקת שטחי הבניה בין שתי הדירות היא : כל דירה תקבל תוספת שטח שירות בקומת מרתף בגודל 128.8 מ"ר ובקומות העליונות 36.80 מ"ר.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי יעוד דרך בעיבוד מיוחד בתכנית ג/14916.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בהתאם ליעוד דרך בעיבוד מיוחד בתכנית ג/14916



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטה	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	1	70	337.8	(3) 128.8	0	(2) 36.8	(1) 172.2	368	1A	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	1	70	337.8	(3) 128.8	0	(2) 36.8	(1) 172.2	368	1B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

$$(1) 172.20 = 25 + 0.50 \cdot 0.80 \cdot 368 \text{ מ"ר.}$$

$$(2) 36.80 = 0.50 \cdot 0.20 \cdot 368 \text{ מ"ר.}$$

$$(3) 128.80 = 0.50 \cdot 0.70 \cdot 368 \text{ מ"ר}$$

שטחים אלו מיועדים רק לבניה בתת הקרקע כפי שקבוע בסעיף 62א (א) (15) לחוק התז"ב."

(4) ע"פ תכנית ג/14916.

(5) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 עתיקות**

ע"פ תכנית ג/14916

6.2 חלוקה ו/או רישום

ע"פ תכנית ג/14916

6.3 הפקעות ו/או רישום

ע"פ תכנית ג/14916

6.4 פסולת בניין

ע"פ תכנית ג/14916

6.5 פיקוד העורף

ע"פ תכנית ג/14916

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

ע"פ תכנית ג/14916

6.7 מבנים קיימים

ע"פ תכנית ג/14916

6.8 הנחיות מיוחדות

כל הסעיפים כחלק מתקנון תכנית ג/14916 חלים גם על תכנית זו מלבד הסעיפים המשנים
תכנית ג/14916

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	ביצוע הריסות כתאי להיתר בניה

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה