



תכנית 301-1233816
תוספת זכויות בניה ועדכון הוראות
בשטחי המגורים של ישובי זבולון



**בדיקת התכנות תכנונית
לתוספת שטחי הבניה**





מבוא

הצורך להוספת זכויות בניה בכל מגרש מגורים (7% או 50 מ"ר הקטן מביניהם) עלה מתוך בקשות רבות שהוגשו למועצה בדבר סגירת וקירוי מרפסות, רישוי גגונים, הסדרת שימוש בעליות גג, הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים וכד'.

על מנת לוודא שתוספת הזכויות הנ"ל אכן ישימה נבדקו בכל ישוב נפחי הבניה האפשריים לפי תכנית ומספר קומות שנקבעו בתכניות המאושרות החלות על כל ישוב (ראה המפורט בטבלאות מטה)



הבדיקה הנ"ל מראה שהתוספת הקטנה שתתאפשר באמצעות תכנית זו אכן אפשרית ביחס לנפחי הבניה המאושרים בתכניות החלות על השטח וזאת מבלי לשנות את אופי הבניה כפי שנקבע בהן.

כפר ביאליק

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר
נפח תכנוני : תכנית 50% ו-2 קומות = 100% = 2500 מ"ר					
מגורים בישוב כפרי (נחלות)	2500	1090	43.6	45.6	1140
משקי עזר	1000	320	32	37	370
נפח תכנוני : תכנית 40% ו-2 קומות = 80% = 1040 מ"ר					
מגורים א'	1300		60	67	871



כפר חסידים

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר
נפח תכנוני : תכנית 40% ו-2 קומות = 80% = 2400 מ"ר					
מגורים בישוב כפרי (נחלות)	3000	1090	36	38	1140
נפח תכנוני : תכנית 40% ו-2 קומות = 80% = 800 מ"ר					
מגורים א'	1000		60	67	670





אושה

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר
נפח תכנוני : תכסית 40% ו-2 קומות = 80% = 280 מ"ר					
מגורים	350	200	57	64	224



רמת יוחנן

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר
נפח תכנוני : תכסית 40% ו-2 קומות = 80% = 280 מ"ר					
מגורים	350	225	64	71	250



כפר המכבי

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר
נפח תכנוני : תכסית 40% ו-2 קומות = 80% = 280 מ"ר					
מגורים	350	230	66	73	255



שער העמקים

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר
נפח תכנוני : תכסית 50% ו-2 קומות = 100% = 200 מ"ר					
מגורים	200	140	70	77	154





יגור

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר	זכויות בניה לאחר תוספת ב-%
נפח תכנוני : תכסית 30% ו-3 קומות = 90%					
מגורים א'	*		40		
נפח תכנוני : תכסית 40% ו-2 קומות = 80%					
מגורים ב'	*		60		

* מדובר בקיבוץ שעדיין לא ביצע פרצלציה לכן התוספת של 50 מטר למגרש מגורים לא מפורצל עבור יחידת דיור אחת מתוך סך הכל היחידות הנמצאות במגרש היא זניחה.
תוספת הזכויות במגרשים לאחר שתבוצע פרצלציה אפשרית גם היא בדומה למוצג בישובים אחרים דומים.



חוואלד

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר	זכויות בניה לאחר תוספת ב-%
נפח תכנוני : תכסית 35% ו-4 קומות = 140% = 630 מ"ר					
מגורים	450	338	75	82	369



נופית א'

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר	זכויות בניה לאחר תוספת ב-%
נפח תכנוני : תכסית 40% ו-2 קומות = 80% = 520 מ"ר					
מגורים	650	270	42	49	320





נופית ב'

סוג	שטח מגרש	זכויות בניה מאושרות במ"ר	זכויות בניה מאושרות ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת ב-%	זכויות בניה לאחר תוספת במ"ר
נפח תכנוני : תכסית 40% ו-2 קומות = 80% = 400					
מגורים א'1, א'3	500	300	60	67	335
נפח תכנוני : תכסית 30% ו-2 קומות = 60% = 300					
מגורים א'2	500	160	32	39	195

