

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1255892

שינוי קו בנין בחלקה 17 בגוש 12766 - בת שלמה

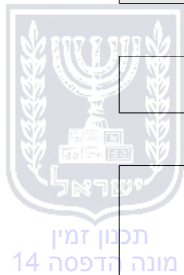
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005330088/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הסדרת קו בנין לבית מגורים קיים בנחלה וכן שינוי קו בנין קדמי מותר, וקביעת תכנית בתחום יעוד קרקע חקלאית - לצורך מימוש זכויות לפי תכנית מאושרת 303-0466448.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין בחלקה 17 בגוש-12766 בת שלמה
מספר התכנית	מספר התכנית	303-1255892
שטח התכנית	שטח התכנית	3.011 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א), (4), 62א (א) (5)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	200400
קואורדינאטה Y	722710

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: בת שלמה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	השיזף	בת שלמה

שכונה רחוב השיזף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12766	מוסדר	חלק	17	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
303-0477448	3005

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>303-0477448</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0477448 ממשיכות לחול.	10589	9160		13/06/2022



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת תענך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת תענך		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	09: 43 29/08/2023	אפרת תענך	29/08/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	גל גולדשטיין			בת שלמה	השזיף	1			galgoldstein79@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אפרת תענך			שימשית	גביש	5	052-8313733		efrat.taanach@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8520166	office@ramzi883.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הסדרת קו בנין לבית מגורים קיים שנחלה וכן שינוי קו בנין קדמי מותר וקביעת תכנית בתחום יעוד קרקע חקלאית, לצורך מימוש זכויות מאושרות לפי תכנית מאושרת 303-0477448.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי נקודתי בקו בנין מ-6 מ' ל-4.5 מ' למבנה מגורים קיים בחלקה - לפי סעי' 62א(א)(4) לחוק תו"ב.
2. שינוי קו בנין קדמי (מזרחי) ביעוד קרקע חקלאית מ-3 מ' ל-0 מ' - לפי סעי' 62א(א)(4) לחוק תו"ב.
3. קביעת תכנית מותרת 60% ביעוד קרקע חקלאית - לפי סעי' 62א(א)(5) לחוק תו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	3005
קרקע חקלאית	1005

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	3005
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	3005
להריסה	מגורים בישוב כפרי	3005
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	3005
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	1005

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	83.03
קרקע חקלאית	511	16.97
סה"כ	3,011	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.39	83.04
קרקע חקלאית	510.72	16.96
סה"כ	3,011.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	שימושים והוראות ליעוד מגורים בישוב כפרי - עפ"י תכנית 303-0477448, מלבד שינוי בקוי הבנין כמפורט בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח קוי הבנין יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט.
ב	הנחיות מיוחדות כל יתר ההוראות ביעוד מגורים בישוב כפרי, ימשיכו לחול בהתאם לתכנית 303-0477448.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	כל השימושים וההוראות המותרים בקרקע חקלאית - עפ"י תכנית 303-0477448, מלבד הנושאים המפורטים בתכנית זו.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל ההוראות ביעוד קרקע חקלאית - ימשיכו לחול בהתאם לתכנית 303-0477448.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	3	3									3005	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
3	3	3										פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי		
3	3	3			60						1005		קרקע חקלאית		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
6 (1)	3005	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
6 (2)		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
0	1005		קרקע חקלאית

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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:

- זכויות והוראות בניה ביעוד מגורים בישוב כפרי וביעוד קרקע חקלאית יהיו בהתאם למאושר בתכנית 303-0477448 למעט המפורט בתכנית זו
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע, ובלבד שלא תהיה חריגה מהיקף הזכויות המותר ביעוד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (א) מלבד שינוי נקודתי בקו בנין קדמי בהתאם לבניה קיימת - כמסומן בתשריט. (ב) כל קוי הבנין במגרש שיפוצל מהנחלה יהיו כפי שנקבעו לנחלה עצמה, למעט מקרה שהמגרש המפוצל יהיה אחורי (ולא ישיק לדרך ציבורית) ובו קו הבנין הקדמי יהיה 3 מ'..
- (ה) למעט מקרה שהנחלה (לאחר שיפוצלו ממנה מגרשים קדמיים) תהיה אחורית (ללא השקה לדרך ציבורית) ובה קו הבנין הקדמי יהיה 3 מ'..

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות פיתוח**

כל ההוראות הנוספות (הוראות פרק 6) - תהיינה עפ"י פרק 6 בתכנית 303-0477448.

6.2 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1987/0 בת שלמה" י"פ : 4115 עמ" 2921 מיום 30/05/1993: הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978-.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978-.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. מידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

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

מיידי.