

2013615
12.10.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יז/מק/14289/04

פיצול מגרש מנחלה 53 ביקנעם המושבה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה (התשכ"ח) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" הועדה דנה בתכנית מס' 1034 בישיבתה מס' 1034 מיום 20.4.15 והחליטה לאשר התכנית ע"י דור י"ר ועדת המשנה</p> <p>י"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1034 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7155 עמ' 1419 מיום 29.11.15</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית פיצול שטח של 800 מ"ר מתוך נחלה והפרדתה למגרש בניה נפרד, ללא שינוי בזכויות והוראות הבניה המקוריות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פיצול מגרש בניה מנחלה 53 ביקנעם המושבה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מק/יז/14289/04	מספר התוכנית	
4.012 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
1.3.15	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
א62 (א) 1, א62 (א) 7, א62 (א) 4	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
כולל איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
		קואורדינטה X	211.200
		קואורדינטה Y	728.225
1.5.2	תיאור מקום	מושבה יוקנעם	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. מגידו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	יזרעאלים
		יישוב	יוקנעם מושבה
		שכונה	לייר
		רחוב	לייר
		מספר בית	לייר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11089	מוסדר	חלק מהגוש	52,53	לייר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14289/ג	53

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.9.12	6471	הוספת מגרש בניה ע"י פיצול נחלה	שינוי	14289/ג
27.12.05	5474	-----	כפיפות	תמ"א 35
30.7.07	5696	-----	כפיפות	תמ"מ 2 / 9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		בני שפירא	1.3.15	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		בני שפירא	17.2.15	1	ל"ר	1 : 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אלה מאור	17.2.15	1	ל"ר	1: 250, 1: 100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
לי"ר	תמר רו"ן	9310608	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יוקנעם מושבה					
לי"ר	ברוך רו"ן	9465329	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יוקנעם מושבה					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקרקעי ישראל						
	תמר רו"ן	9310608	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יוקנעם מושבה				
	ברוך רו"ן	9465329	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יוקנעם מושבה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מודד מוסמך	51084382	583	לי"ר	לי"ר	הגדוד העברי 17 א, ק. חיים	8726547	052-2612568	8410012	
נספח בניין	אדריכלית	053346862	31484	לי"ר	לי"ר	קק"ל 55, ק. מוצקין	8573836	0522-4285648	8753462	
מודד	מודד מוסמך	51084382	583	לי"ר	לי"ר	הגדוד העברי 17 א, ק. חיים	8726547	052-2612568	8410012	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

פיצול נחלה 53 ליצירת מגרש בניה נוסף נפרד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. פיצול נחלה בשטח כולל של 4,012 מ"ר לשני מגרשי בניה בשטח של 3,112 מ"ר והשני בשטח של 800 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (א) 1 לחוק.
 ב. הקטנת גודל מגרש מינימאלי מותר, עפ"י סעיף 62א (א) 7 לחוק.
 ג. קביעת הוראות בניה למבנים ללא שינוי מזכויות הבניה המאושרות במקום.
 ד. שינוי בקווי בניין כמסומן במסמכי התכנית עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.012 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
500 מ"ר שטח עיקרי, בשני המגרשים, הכוללות 2 יחידות אירוח בשטח כולל של 80 מ"ר.			ללא שינוי	500	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
			ללא שינוי	3	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	53	מגורים בישוב כפרי
			ל"ר	53 A	מגורים בישוב כפרי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
80.05	3,212	מגורים בישוב כפרי		100	4,012	מגורים סוג ג
19.94	800	מגורים בישוב כפרי				
100	4,012	סה"כ		100	4,012	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי (נחלה 53)		4.1
שימושים		4.1.1
עפ"י אזור מגורים ג מיוחד בתכנית ג/14289.		א.
הוראות		4.1.2
ב.	הוראות בניה הנשארות בתוקפן	כל הוראות הבניה שלא השתנו במפורש בתכנית זו- יהיו עפ"י תכנית ג/14289 וכל תכנית מאושרת אחרת החלה במקום.

שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי (מגרש 53A)		4.2
שימושים		4.2.1
עפ"י אזור מגורים ג מיוחד בתכנית ג/14289.		א.
הוראות		4.2.2
ב.	הוראות בניה הנשארות בתוקפן	כל הוראות הבניה שלא השתנו במפורש בתכנית זו- יהיו עפ"י תכנית ג/14289 וכל תכנית מאושרת אחרת החלה במקום.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה/ מ"ר (1)		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	תכנית גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (הערה 5)		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים בישוב כפרי	53	3,212	250 (הערה 2)	50	300	לי"ר	2	לי"ר	עפ"י תכנית 14289/ג	עפ"י תכנית 14289/ג	עפ"י תכנית 14289/ג	5.0	3.0 או 3.0	3.0 או 3.0	4.0
מגורים בישוב כפרי	53A	800	250 (הערה 2)	50	300	לי"ר	1	לי"ר	עפ"י תכנית 14289/ג	עפ"י תכנית 14289/ג	עפ"י תכנית 14289/ג	5.0	3.0 (הערה 3)	3.0 (הערה 3)	3.0 (הערה 4)

הערות:

1. סה"כ אחוזי הבניה לכל השימושים המאושרים (שימושים חקלאיים, תעסוקתיים, מגורים ותיירות) יהיה עד 60% כאשר שטחי הבניה המפורטים בטבלה הינם למגורים ותיירות. חלוקת שטחי הבניה והוראות הבניה לשימושים הנוספים יהיה לפי הפירוט המופיע בטבלת הזכויות בתכנית ג/14289.
2. מתוך שטחי הבניה העיקריים המפורטים בטבלה יותר יהיה להקצות עד 40 מ"ר להקמת יחידת אירוח אחת.
3. קו בנין צידי ימני יהיה 3 מ', למעט הקטנת קו הבנין ל-1 מ' באיזור הבנין הקיים, כמסומן בנספח הבינוי.
4. קו בנין אחורי יהיה 3 מ', למעט הקטנת קו הבנין ל-1 מ' באיזור הבנין הקיים, כמסומן בנספח הבינוי.
5. במגרש 53 יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט. כל בניה חדשה תהייה עפ"י קווי הבנין שבטבלה.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות הנשארות בתוקף**

כל הוראות תכנית ג/14289 אשר אינן משתנות במפורש בתכנית זו – יישארו בתוקף.

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.3. תשריט חלוקה כתנאי להיתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים יהיה אישור תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

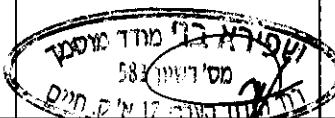
7.2. מימוש התוכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 11.10.15	חתימה: תמר	תמר וברוך רון	מגיש התוכנית
--------------------	---------------	---------------	-----------------

תאריך: 11.10.15	חתימה: תמר	תמר וברוך רון	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע

תאריך: 08-10-15	חתימה: 	בני שפירא	עורך התוכנית
--------------------	---	-----------	-----------------