

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0322933

שינוי קווי בנין במגרש 1047 בבית לחם הגלילית

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
	תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשל"ד) 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
 הועדה דנה בתכנית מס' 254-0322933
 בישיבתה מס' 60003 מיום 16.1.1965
 והחליטה להפקיד לאשר התוכנית
 עפרי דגני אדר' עידו זור
 מהנדסת הוועדה יו"ר ועדת משה

הודעה על אישור תכנית מס' 254-0322933
 פרסומי התקום הפרסומי מס'
 עמוד _____ מיום _____

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לערוך עדכון בקוי בניין במגרש לצורך התאמה לקיים בפועל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בנין במגרש 1047 בבית לחם הגלילית
		מספר התכנית	254-0322933
1.2	שטח התכנית		0.5 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		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 יזרעאלים

218048 קואורדינאטה X

737470 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית לחם הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית לחם הגלילית			

שכונה בית לחם הגלילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11378	מוסדר	חלק		14-15

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
9993 ג/	1047

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/2000	456	4935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9993 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9993
17/11/2011	767	6322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 05/2293. הוראות תכנית יז/ מק/ 05/2293 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יז/ מק/ 05/2293

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				רונית ביטון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			רונית ביטון			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		01/11/2015		רונית ביטון	12/05/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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
אדריכלית	פרטי	רונית ביטון	85750		נעורים	(1)		077-3454985	077-3454985	ronitarch@013.net.il
	פרטי	נתן ביטון			נעורים	(1)		077-3454125		bitonf@013.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נעורים, בית ינאי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רונית ביטון	85750		נעורים	(1)		077-3454985	077-3454985	ronitarch@013.net.il
פרטי	נתן ביטון			נעורים	(1)		077-3454125		bitonf@013.net.il

(1) כתובת: נעורים, בית ינאי.

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)		04-6558213	04-6558213	
חוכר	נתן ביטון			נעורים	(2)		077-3454125		bitonf@013.net.il
חוכר	רונית ביטון			נעורים	(2)		077-3454985	077-3454985	ronitarch@013.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: נעורים, בית ינאי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 254-0322933 - שם התכנית: שינוי קווי בנין במגרש 1047 בבית לחם הגלילית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רונית ביטון	85750		נעורים	(1)		077-3454985	077-3454985	ronitarch@01 3.net.il

(1) כתובת: נעורים, בית ינאי.

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

עריכת שינוי בקויי בנין לצורת התאמה למצב הקיים בשטח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 65 א (א) 4

1. שינוי נקודתי בקו בנין קדמי מ 5 מ', ל 3.6 מ', לגגון הצללה, כמצויין בתשריט.
2. שינוי נקודתי בקו בנין אחורי מ 4 מ', ל 3.56-3.58 מ', כמצויין בתשריט
3. שינוי בקו בנין אחורי למבנה הצללה (פרגולה) מ 4 מ', ל 1.08 מ', כמצויין בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.5
------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200			200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	500.06	מגורים ב
100	500.06	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	500.06	מגורים א'
100	500.06	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הכל לפי תכנית מאושרת מק/ז/05/2293 ותכנית מאושרת ג/9993 למעט שינויים בקוי בנין שפורטו בתכנית זו
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
		ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
						(5)	1 (4)	40	(3)		11 (2)	40 (1)	500	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. זכויות הבניה למעט אלו הנוגעות לקוי בנין יהיו על פי תכנית מאושרת ג/9993

2. קווי חבנין על פי תשריט

קו בנין המסומן באדום עבור מבנה המגורים.

קו בנין המסומן בתכלת עבור פרגולה/קירוי חיצוני.

3. קו בנין על פי תכנית מאושרת למבנה חניה - 0

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח ליחידת ארוח ו/או משרד לא יעלה על 60 מ"ר מתוכם.

(2) על פי תכנית מאושרת 10% שרות + 5 מ"ר למקלט.

(3) שטחי השרות יכולים להיות מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת

ניתן להעביר שטחי שרות אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי ששה"כ שטחי השרות לא יעלו על סך כל שטחי השרות המותרים..

(4) מותרת הקמת יחידת ארוח בנוסף ליחידת המגורים.

(5) גובה המבנה 7 מטרים בגג שטוח, 9 מטרים בגג משופע..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	הכל על פי ובהתאם להוראות תכנית מאושרת ג/9993

6.2	קווי בנין
	קוי בנין יהיו על פי המסומן בתשריט: קו בנין למבנה ראשי בצבע אדום. קו בנין אחורי למבנה פרגולה או קירוי בצבע תכלת. קו בנין קדמי נקודתי לגגון הצללה בצבע תכלת. קו בנין קדמי לחניה 0

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: רונית ביטון	סוג:	תאריך: 20/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: נתן ביטון	סוג:	תאריך: 20/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: רונית ביטון	סוג:	תאריך: 20/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: נתן ביטון	סוג:	תאריך: 20/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: רונית ביטון	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 97456	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: נתן ביטון	סוג: חוכר	תאריך: 20/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: רונית ביטון	סוג: חוכר	תאריך: 20/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: רונית ביטון	סוג: עורך ראשי	תאריך: 20/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

רונית ביטון
אדריכלות
רשיון 85750
תאריך