

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0331751

החלפת שטחים בין שטח חקלאי למגורים - משפחת עשת - צפודי

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה (חתשכ"ח) 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

033/751

19.4.16

הועדה דנה בתכנית מס' 254-0331751
בישיבתה מס' 20160002 מיום 19.4.16
והחליטה לאשר התכנית

עידודי

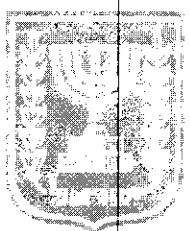
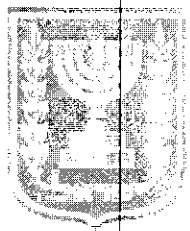
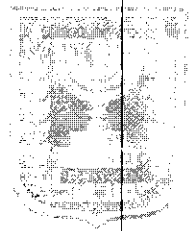
יו"ר וועדת המשנה

יו"ר הוועדה המחוזית
יהיר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 033/751
מסמך בילקוט הפרסומים 7289
עמוד 209 מיום 23.6.16

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת שינוי קווי בניין למבנה קיים, הקטנת הנסיגות בין הבניינים על פי תכנית בינוי והחלפת שטחים לבנית בית מגורים חדש.
ההחלפה היא בין מגורים לחקלאי באופן שווה.
ומוצע הגדלת אחוזי בניה על ידי תוספת שטח של 175 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית החלפת שטחים בין שטח חקלאי למגורים - משפחת עשת - צפרי

מספר התכנית 254-0331751

1.2 שטח התכנית 7.120 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (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

קואורדינטה X 226293

קואורדינטה Y 738682

1.5.2 תיאור מקום

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
צפורי			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17616	מוסדר	חלק		5
17618	מוסדר	חלק		7

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
18468 א	14h - 14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 6540	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	3957	1291	26/12/1991
ג/ 9075	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9075 ממשיכות לחול.	4626	2713	08/03/1998

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				דוד חמו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	15/06/2015	דוד חמו	26/12/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/06/2015	דוד חמו	27/12/2015	תשריט מצב מאושר	לא

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
	פרטי	נירה עשת			צפורי	(1)		04-6541690		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב ציפורי 14.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נירה עשת			צפורי	(1)		04-6541690		

(1) כתובת: מושב ציפורי 14.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י.	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548273		
חוכר	נירה עשת			צפורי	(2)		04-6541690		

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: מושב ציפורי 14.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו		דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@01 7.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאסר אבו ריא	915		סחינין	(1)		050-7663529		ar_eng@013. net

(1) כתובת: סחינין 30810, ת.ד. 13356.

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

שינוי הגאומטריה של חלקת המגורים בנחלה לצורך מיצוי זכויות לבית מגורים נוסף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין קרקע חקלאית לבין מגורים על ידי איחוד וחלוקה בהסכמה, על פי 62 א (א) סעיף קטן 1.

2. שינוי קווי בניין, על פי 62 א (א) סעיף קטן 4.

3. הקטנת נסיגות בין הבניינים על פי תכנית בינוי במקום 6 מטר.

3. הגדלת אחוז בניה עיקרי בשיעור של 7% מעל המאושר בתכנית קודמת, על פי 62 א (א) סעיף קטן 17.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7.12

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,013.95	+175	1,188.95		

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	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	100	בלוק ביטול
קרקע חקלאית	200	בלוק ביטול

יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	100	בלוק ביטול
קרקע חקלאית	200	בלוק ביטול

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים באזור כפרי	2,897	40.69
קרקע חקלאית	4,223	59.31
סה"כ	7,120	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,897.26	40.69
קרקע חקלאית	4,222.65	59.31
סה"כ	7,119.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית מס' ג/18468.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית מס' ג/18468.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	על פי האמור בתכניות מס' ג/6540 וג/9075 המאושרות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	על פי האמור בתכניות מס' ג/6540 וג/9075 המאושרות.

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 שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
0 (7)	0 (5)	1.95 (6)	0 (5)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(2)	(3)	1200 (1)	100	מגורים ואירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)		200	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: לפי תכנית מס' ג/9075 המאושרת..
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית מס' ג/18468 ובנוסף יותרו עוד 175 מ"ר מבני מגורים בלבד..
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית מס' ג/18468..
- (4) בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית מס' ג/18468..
- (5) 0 עד 3 מ' לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
- (6) 1.95 עד 3 מ' לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
- (7) 0 עד 5 מ' לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
- (8) בהתאם לתכניות מס' ג/6540 ו-ג/9075 המאושרות..

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות פרק 6 בתכנית ג/18468 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נירה עשת	סוג: 058900804	תאריך: 12/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	(ה. ל.)
יזם	שם: נירה עשת	סוג: 058900804	תאריך: 12/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	(ח. ס.)
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: ר.מ.י. 1	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: (נ. מ.)
		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: נירה עשת	סוג: חוכר	תאריך: 12/4/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	(י. ל.)
עורך התכנית	שם: דוד חמו	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכל	חתימה:	