

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0494682

הגדלת זכויות בניה במגרש 44 בבלפוריה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הסדרת תכנית "התשכ"ה"

0494682
81817
70008
עפריז גבי אדר'
מהנדסת הוועדה
י"ר ועדת משנה

0494682
7610
1.11.2017
895

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx:ABC>

דברי הסבר לתכנית

לצורך הגדלת שטח משרד הממוקם במרתף קיים בהיתר בניה, מבקשים להגדיל אחוזי בניה ללא כל תוספת בניה במרתף מעבר למה שקיים בפועל ובהיתר לפי סעיף 62.א.א (א) 17 לחוק התכנון והבניה. בנוסף, הקטנת קו בניין בפינה הדרום מזרחית מ-5 מ' ל-4.75 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש 44 בבלפוריה
 מספר התכנית 254-0494682

1.2 שטח התכנית 0.537 דונם

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 17, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה נית' 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

228500 קואורדינאטה X

726400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בלפוריה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בלפוריה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16717	מוסדר	חלק	44	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
20/05/1976	1822	2220	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1631 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 1631
17/11/2011	766	6322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 1631 ממשיכות לחול.	כפיפות	יז/ מק/ 1631 / 01

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				יהודה היקרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יהודה היקרי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	26/04/2017	יהודה היקרי	27/04/2017	נספח 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	הדס היקרי			בלפוריה	(1)		077-5012051	077-5012052	hadasudi@g mail.com
	פרטי	יהודה היקרי			בלפוריה	(1)		077-5012051	077-5012052	yehuda@hi kri.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ללא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הדס היקרי			בלפוריה	(1)		077-5012051	077-5012052	hadasudi@gmail.co m
פרטי	יהודה היקרי			בלפוריה	(1)		077-5012051	077-5012052	yehuda@hikri.co.il

(1) כתובת: ללא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	הדס היקרי			בלפוריה	(1)		077-5012051	077-5012052	hadasudi@gmail.co m
בעלים	יהודה היקרי			בלפוריה	(1)		077-5012051	077-5012052	yehuda@hikri.co.il

(1) כתובת: ללא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה היקרי	118475	היקרי אדריכלים	בלפוריה	(1)		077-5012051	077-5012052	yehuda@hikri.co.il
מודד	מודד	חאלד עזאם	730		טייבה	(2)		09-7995374		azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת: ללא.

(2) כתובת: ת.ד. 464.

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

הוספת אחוזי בניה והקטנת קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת אחוזי בניה במרתף למשרד קיים בהיתר בניה ללא כל תוספת בניה מעבר למה שקיים בפועל ובהיתר בניה. לפי סעיף 62.א(א) 17 לחוק התכנון והבניה. הקטנת קו בניין בפינה הדרום מזרחית לפי סעיף 62.א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.537				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	225.54		+37.59	187.95	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 בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	537	100
סה"כ	537	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	535.34	100
סה"כ	535.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
במסגרת מבנה המגורים יותר שטח של עד 67 מ"ר לתעסוקה לא חקלאית ויחשב במניין השטחים העקרים המותרים משטח מבני המשק ויוכל לשמש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים.	
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	42%	500	1	מגורים בישוב כפרי	

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) בהתאם להוראות תכנית גו1631.

(2) בהתאם להוראות תכנית גו1631

למעט בפינה הדרום מזרחית לפי תשריט..

6. הוראות נוספות	
6.1	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית	
מיידי	