

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/ 02/2799

שינוי בקו בניין במגרש 39 באלוני אבא

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
סוג התוכנית	מפורטת

חוק התכנון והבניה 1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בתוכנית מס' 8458 מיום 12.2.08
 בהחלטה להפקיד לאשר התוכנית
 עפ"ר דגני
 מקבילת הועדה
 דוד בריל
 יו"ר ועדה מקומית
 יזרעאלים
 20/3/07

הועדה ע אישה תכנון מס'
 פורטמה בילקוט המפורטת מס'
 עמוד 2875 מיום 16.4.08
 5797

דברי הסבר לתוכנית

עפ"י התוכניות המאושרות יז/מק/2799/07 ותוכנית יז/מק/23/2799, ניתן לבנות במגרש מס' 39 בית דו משפחתי – כלומר שתי יחידות דיור עם קיר משותף.

- בניית הבית הדו-משפחתי נבנה בטעות בסטייה לכיוון צפון מערב.
- ביחידת דיור אחת הושלמה הבניה ואילו יחידת הדיור השניה נשארה במצב של יסודות בלבד.
- בעל חצי המגרש שביתו עדיין במצב יסודות מבקש להשלים את הבניה. לשם כך יש להסדיר את הסטייה מקו הבניין ולהביאה למצב חוקי.
- הבאת המצב החוקי מתאפשרת בשינוי קו הבניין הצידי – בצד מערב של מגרש 39 מ-4 מ' ל-3 מ', למבוקש בלבד כמסומן בתשריט התוכנית, עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

מחוז צפון

תוכנית מס'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אלוני אבא – שינוי בקו בניין במגרש 39.	שם התוכנית	1.1
0.764 דונם	שטח התוכנית	1.2
	מהדורות	1.3
	שלב	
• הגשה		
1	מספר מהדורה	
8/2007	תאריך עדכון	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• לא רלוונטי.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) סעיף קטן (4)	לפי סעיף	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
- 166650 קואורדינטה X
737350 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אלוני אבא ד.ג. עמק יזרעאל 36005

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן (מגרש 39)
12321	• מוסדר	• חלק מהגוש		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/4/95	4297		• שינוי	ג/3207
20/2/2000	4856		▪ שינוי	יז/מק/23/2799

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' מוניקה גליט	4/2007		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' מוניקה גליט	4/2007	1			מחייב	* תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמשקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מטרת תשריט התוכנית לאיין את מיקום המגרש ובלותיו.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04-9532407	אלוני אבנא 36005			028621829	יפעת לינדר	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-9532407	אלוני אבנא 36005			028621829	יפעת לינדר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעם
	04-6552799		04-6558211	רח' חרמון 2 נצרת עילית					• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Z2@abt.co.il	04-6751166		04-6751960	צמת ד.ג. עמק הירדן 15132	א.ב. מתכננים מקומית	35591		מוניקה גליט	אדריכלית
rgm@rgm.co.il	04-6597307		04-6527636	רח' הרימון 15 עפולה ת.ד. 2675	א.ב. מתכננים מקומית			ר.ג.מ.	מורה

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

שינוי קו בניין צידי - מערבי במגרש 39 (חלק מחלקה 6)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הקטנת קו בניין צידי מערבי במגרש 39 מ-4 מ' ל-3 מ' תוכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית.

סה"כ שטח התוכנית 0.764 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מתאר מפורט	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
		0	0.764	דונם	שטח התוכנית
		0	0.764	דונם	מגורים א'
		0	267	מ"ר	מגורים א' / שטח עיקרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד מגורים א'
	1	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד - מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בכפוף להוראות תוכנית יז/מק/ 23/2799 ובהתייחס למגרש 39 בלבד.	
הוראות	4.1.2
בכפוף להוראות תוכנית יז/מק/ 07/2799 ובהתייחס למגרש 39 בלבד.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		מסל הבנייה הקובעת	גובה מבנה (מטר) (ג)	צפיפות (יח"ד לזכום נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח האשטח)	אחוזי בניה בולטים (%)	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי-שמאלי *		מרתף	מרתף לבנייה הקובעת							שטחי בניה	שטח הקובעת			
5	3	4	5	5	5	מסל הבנייה הקובעת	07/2799/ המאושרת	לחוראות	בכפוף	מגרש	39	מגורם				

* קו בניין בצלע המערבית של המגרש.

6. הוראות נוספות

בכפוף לכל הוראות התוכניות יו/מק/07/2799, יו/מק/23/2799

למעט קו בניין צידי מערבי 3 מ' (ולא 4 מ')

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית**

7.2.1 הוצאות התוכנית
כל הוצאות התוכנית לרבות ביצוע פיצויים יחולו על יזם התוכנית.

7.2.2 תנאי למתן היתר בניה – הגשת בקשה כדין.

7.3 שיפוי

יזם התוכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחוייב הועדה עקב תביעת פיצויין אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן התביעה) וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין ע"י אישור התוכנית האמורה, והתחייבות לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/ או הוצאות כאמור שישולמו על-ידה עפ"י דרישתה הראשונה הכל בהתאם לתוכנית זו.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18/6/07			028621829	ד"ר אינז'ר	מגיש התוכנית
18/6/07			028621829	ד"ר אינז'ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
18/6/07		א.ד. מתכננים מתכננים בע"מ עמק הירדן צמח 15132	011593340	מוניקה אדרי גלייט	עורך התכנית

אין לט התנגדות לזכויות לזכויות בתנאי שיש תהיה ניתנת עם רשות המס' המוסמכת.
 חתימתו רינה לצרף תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעד ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הודעה השטח ינתנה עמו הסכם ניתנים בנינו ואין חתימתו זו באה בניגוד להסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהג ופ"ל כל עין.
 לטען רשם שטח מניחה אנה כי יום נערה או ייצשה על ידי הסכם בגין השטח זה לט דתכני זה אין חתימתו על ההכרזה הכרה או הודאה בקיום הסכם המוגדר ו/או יוגדר על זכויותו כבטלו כולל הכרתו ע"י מי שרשמו באהגו על פני זכויות כלשהן בשטח. ו/או על כל זכות זכויות היוצרות לט ניכח הסכם כאמור (עפ"י כל דין טכן חתימתו ניתנה או וקב ננקודת טכט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך 6/8/07

26/07/2007

עמוד 12 מתוך 20

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותרמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
✓		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
✓		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
✓		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓		
תשריטת התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓		
	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
		פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓		

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריטת התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מנויקה ארז (שם), מס' תעודת זהות 011593340 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/1-299/07 ששמה ש"ת בקו ה"ן/המגש 39 (להלן – "התוכנית").
באלון ארז

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקט מספר רשיון 35591.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.


ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימותי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר
עמק הירדן
צ"ח 15132
תכנונים בע"מ

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית