

2007725



"יזרעאלים" הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

מידע תכנוני נרחב ניתן למצוא באתר הוועדה: www.yizraelim.org.il

31.3.08

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

אישור תכנית ע"י הועדה המקומית

בתוקף סמכותי לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965,

שהואצלה לי ע"י שר הפנים, הנני מאשר את התכנית כדלקמן:

1. תכנית מס' מק/יז/05/3481 תכנית בסמכות ועדה מקומית.
2. עיקרי התכנית: שינוי קוי בנין
3. תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 4
4. מקום התכנית: הגאגרה
5. גוש: 10343 חלקה: 46

דוד בריל
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים

דוד בריל
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים

1. ס"ת תשכ"ה, עמ' 307
2. י"ס תשנ"ו, עמ' 307 +

כתובת המשלוח: מועצה אזורית עמק יזרעאל, ת.ד. 90000, עפולה 18120 | טל: 04-6520038 | פקס: 04-6425071 | rayad@emekyizrael.org.il

אחות ברכ, אלויש, אלויש אבא, אלון הנטיל, בית זייר, בית לחם הנטילית, בית שערס, בלפוריה, נבעת אלה, נבעת שנושית, נבת, גזית, דנרת, הושעיה, הינב, הרדוף, הסוללים, התנו, כפר ברוך, כפר החורש, כפר גזעון, כפר יהושע, מירוש, מנשיה זכדה, מרחביה קיבוץ, מרחביה נושא, נחלל, סוועד חמירה, צון דור, עזי, צפורי, רמת דוד, טריז, שדה יעקב, חל עזריאל, תמרה אליקים, גבעת עוז, נבעה, ילית, הוזיר, יקנעם נושנה, טלוד, מדרך עוז, משטר העמק, עין העמק, עין השופט, רמות מנשה, רמת השופט, מועצה יזרעאלית יזרעל, מועצה מקומית כעביה - טבאש - חמאגרה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/יז/3481/05

תכנית מפורטת נקודתית – שינוי בקוי בנין בחלקה 46 בחג'אג'רה

מחוז

הצפון

מרחב תכנון מקומי

יזרעאלים

סוג התכנית

תכנית מפורטת מקומית.

הודעה על הקמת תכנית מס' 05/3481/05	מס' 5774
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7/2/08	עמוד 1834

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966
הועדה המקומית לתכנון ובניה

"יזרעאלים"
הועדה דנה בבקשה מס' 05/3481/05
בישיבתה מס' 451 מיום 10.5.07
החליטה להפקיד/לאשר התכנית

דוד בריל
יו"ר הועדה
אדר' עמרי דגני
מהנדסת הועדה
יזרעאלים
יו"ר ועדה מקומית
יזרעאלים

הודעה על אישור תכנית מס' 05/3481/05	מס' 5813
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 28/5/08	עמוד 3274

חוק התכנון והבניה 1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה

"יזרעאלים"
הועדה דנה בתוכנית מס' 05/3481/05
בישיבתה מס' 269 מיום 11.3.08
החליטה להפקיד/לאשר התוכנית

דוד בריל
יו"ר ועדה מקומית
יזרעאלים
אמיר

דברי הסבר לתוכנית

לתת אפשרות להוציא היתר בניה למבנה שנבנה שלא בהתאם להוראות עפ"י ת.ב.ע. ג/3481-
חגיגרה בהתייחס לקוי הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

מחוז הצפון

תכנית מס' מק/יז/3481/05

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שינוי בקוי בנין בחלקה 46 בחגי'אגירה
שטח התכנית	1.2	779 מ"ר – ע"פ תכנית מדידה
1.3 מהדורות	שלב	הפקדה
	מספר מהדורה	מהדורה מס' 1
	תאריך עדכון	15-9-2007
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	ועדה מקומית תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
- 738,975 359,000 קואורדינטה מערב
מזרח – Y
- 218,700 218,750 קואורדינטה דרום
צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום ח'גאג'רה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כעביה ח'גאג'רה טבאש
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית ח'גאג'רה
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10343	חדש	חלק מהגוש	-	46

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
3481/א	

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3481/א	שינוי בחלקה 46 בלבד		3526	18-2-88

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאשור
תשריט	מחייב	1:250			30-11-06	סיכאני מונדר		
תקנון	מחייב				30-11-06	סיכאני מונדר		

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

1.8.1	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר רשיון	מחבת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
עורך התכנית	סיכאני מונדר	026249821	24798	נפרדת	04-6415828	052-2838480	דוא"ל

1.8.2	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מחבת	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
יום יוזם התכנית	תאגידה שאדל	058552662	תאגידה				דוא"ל

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מחבת	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.ג.		נפרדת עילית				דוא"ל

1.9	המדרות התכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מתן לגיטימציה לבניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין קדמי לחניה מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט עבור קומת הקרקע בלבד, כל תוספת בניה עתידית תהיה בקווי נסיגה ע"פ תכנית מס' ג/3481 המאושרת.

שינוי בקו בנין צידי צפוני למרפסת מקורה רעפים מ-3 מ' ל-עד 0 (משתנה כמסומן בתשריט) עבור הקומה הקיימת בלבד, כל תוספת בניה עתידית תהיה בקווי נסיגה ע"פ תכנית מס' ג/3481 המאושרת, למעט בית המדרגות יהיה בקווי נסיגה לפי הקיים לכל הקומות, מ-3 מ' ל-2.59 מ', כמסומן בתשריט.

שינוי בקו בנין צידי דרומי לממ"ד מ-3 מ' ל-2.4 מ', כל תוספת בניה עתידית תהיה בקווי נסיגה לפי הקיים לכל הקומות, כמסומן בתשריט.

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף מס' 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.779 ד'	שטח התכנית – דונם
		לפי תכנית ג/3481 מאושרת	מגורים – מספר יח"ד
אין	אין	לפי תכנית ג/3481 מאושרת	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		כמסומן בתשריט	קווי בניין

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	לפי תכנית ג/3481 מאושרת	מגורים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד :

מגורים - בהתאם לת.ב.ע. ג/3481

4.1.1 שימושים

עפ"י ת.ב.ע. ג/3481 מאושרת.

4.1.2 הוראות:

עפ"י ת.ב.ע. ג/3481 למעט קוי הבנין המשתנים בתכנית זו כמסומן בתשריט אסורה כל סגירה של מבנה חניה מפולש שבמרווח הבניה הקדמי.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

יעד מגורים / א'	מס' תא שטח	גודל מגרש / פוער' / מירבני (מ"ר)	מעל לפנייה הקובעת		שטח בניה במ"ר / אחוזים		אחוזי בניה בוללים (%)	תכנית (%) משטח תא משטח	מספר יחיד	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מקרק' הקובעת	שטח	שטח לפנייה הקובעת	שטח						מרחק לפנייה הקובעת	מרחק לפנייה הקובעת	ציד- ציד- שטחלי	קדמי	ציד- נמני
	001	779	מקרק'	שטח	שטח לפנייה הקובעת	שטח			לפי יחיד	לפי 3481/ג		לפי 3481/ג	מרחק לפנייה הקובעת	מרחק לפנייה הקובעת	קווי בנין (מטר)	לפי 3481/ג

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות כלליות

בהתאם לת.ב.ע. ג/3481 מאושרת

6.2 הוצאות התוכנית

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תכנית מפורטת	-
	הגשת בקשה להיתר בניה	אישור תכנית מפורטת

7.2 מימוש התוכנית

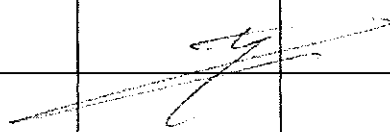
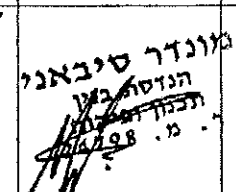
ל"ר

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24-05-07			058552662	חג'אג'רה עאדל	מגיש התכנית
24-05-07				מ.מ.י.	בעלי עניין בקרקע
24-05-07			026249821	סיבאני מונדר	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה 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 שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
*		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		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?		רדיוסי מגן (2)
*		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
*		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
*		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	*	מספר 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.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	*	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	*	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	*	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	*	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	*	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	*	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	*	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	*	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	*	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	*	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	*	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	*	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוטות וכדומה)		
	*	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	*	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	*	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	*	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	*	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מונדר סיבאני (שם), מספר זהות 26249821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ששמה שינוי קווי בנין במגרש 46 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מספר רשיון 24798.
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 חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


מונדר סיבאני
מנדט מיי
תכנון ומיקוח
ר. מ. 798
חתימת המצהיר

15.9.07

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן –
ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף
המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים
בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה
אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית