

1.9.08

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/07/455/תכנית בסמכות ועדה מקומית.
2. עיקרי התכנית: שינוי בקוי בנין
3. תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 4,
4. מקום התכנית: זרזיר
5. גוש ים: 17494 חלקה: 158

דוד בריל
 יו"ר הועדה המקומית
 לתכנון ובניה יזרעאלים

דוד בריל
 יו"ר ועדה מקומית
 יזרעאלים

3
 2/9/8

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

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מספר מק/יז/4551/07

שינוי בקו בנין חלקה 158 גוש 17494 בזרזיר

07/4551/יז/מק
 הודעה על אישור תכנית מס' 5856
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5856
 עמוד 46 מיום 2.10.08

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה 1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"

מרחב תכנון מקומי יזרעלים

07/4551/יז/מק
 הועדה דנה בתוכנית מס' 8465
 בישיבתה מס' 8465 מיום 12.2.08
 והחליטה להפקיד לאשר התוכנית
 עפ"י דגני מנכ"ס ועדה
 י"ר הועדה
 דוד בריל
 יו"ר ועדה מקומית
 יזרעאלים

סוג התוכנית תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה 1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"

07/4551/יז/מק
 הודעה על הפקדת תכנית מס' 5825
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5825
 עמוד 3699 מיום 30/6/08

07/4551/יז/מק
 הועדה דנה בתוכנית מס' 8465
 בישיבתה מס' 8465 מיום 12.2.08
 והחליטה להפקיד לאשר התוכנית
 עפ"י דגני מנכ"ס ועדה
 י"ר הועדה
 דוד בריל
 יו"ר ועדה מקומית
 יזרעאלים

דברי הסבר לתוכנית

לאפשר לגיטימציה למבנה שנבנה שלא עפ"י הוראות תכנית מפורטת מס" 4551 בנוגע לקוי הבנין .

מחוז הצפון

תוכנית מס' מק/יז/07/4551.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקו בנין חלקה 158 גוש
17494 בזרזיר

1.1 שם התוכנית

950 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה

30/10/2007

תאריך עדכון

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה

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)4

לפי סעיף

• תוכנית תמחוזה שינוי לתוכנית שממנה
ניתן לחוציא חיתרים או הרשאות.

חיתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעלים

קואורדינטה X 220100
קואורדינטה Y 737300

1.5.2 תיאור מקום בית-זרזיר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בית זרזיר בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית בית זרזיר

יישוב שכונה רחוב מספר בית גריפאת

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לפי תביע: 17494	מוסדר	חלק מהגוש	158	38
לפי תשי"צ: 17494	מוסדר	חלק מהגוש	7	38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	תערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.12.89	3274	-	שינוי בקוי בניין בלבד בחלקה 158 בלבד	4551/ג
23/1/1975	2085		שינוי	1707/ג
11/11/2003			תואם	1/975/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יאסין בכר	08/11/2007		20		מחייב	הוראות התוכנית
		יאסין בכר	08/11/2007	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מגיש התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		נאיר ד"ר גרינפאת	57010845			בית זרזיר				

1.8.2 יזם במועל

יזם במועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		נאיר ד"ר גרינפאת	57010845			בית זרזיר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		נאיר ד"ר גרינפאת	57010845		בית זרזיר				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

עורך התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מודד	יאסין בכר	029836913	1053		עראבה מיקוד 24945		0578424170		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

עורך התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מודד	יאסין בכר	029836913	1053		עראבה מיקוד 24945		0578424170		

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 בקווי בנין חלקה 158 זרזיר בלבד
- שינוי קו בנין צדדי לקומת קרקע ולמרפסת מעליה בלבד
- לאפשר לגיימצייה למבנה שלא עפ"י הוראות תכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקוי בנין חלקה 158 זרזיר בלבד
- במרפסת כניסה- שינוי בקו בנין צדדי שמאלי מ-3.00 מ" ל-0.77 מ"
- במבנה: שינוי בקו בנין צדדי שמאלי מ-3.00 מ" ל-2.22 מ", אחורי מ-4.00 מ" ל-3.61 מ"
- במרפסת אחורית שינוי בקו בנין אחורי מ-4.00 מ" ל-3.00 מ"
- כמסומן בתשריט ועל פי הקיים בלבד.
- יתר קווי הבנין ללא שינוי מתכנית מאושרת ג/4551.
- שינויים אלה אך ורק לקומה ראשונה בלבד, כל תוספת חדשה יהיו חוראות תכנית 4551 הקובעות.
- תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			0	0.950	שטח התוכנית – דונם
				ללא שינוי	מגורים – מספר יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים
		2	דך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.2 מגורים א'

4.2.1 שימושים

א. בהתאם לתכנית 1707 המאושרת

4.2.2 חוראות

בהתאם לת"מ
4551 המאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)	צנזי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד משטח	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
				מסל	מסל							שטחי	שטחי			
למרבסת מ-4.00 מ"ר ל-3.00 מ"ר	מ-3.00 מ"ר ל-0.77 מ"ר			מסל	מסל							שטחי	שטחי	400 (מטרי)		מגורים א'
למבנה מ-4.0 מ"ר ל-3.61 מ"ר	למבנה מ-3.00 מ"ר ל-2.22 מ"ר			מסל	מסל							שטחי	שטחי			
והיתר ללא שיעור				מסל	מסל							שטחי	שטחי			

ע פ ״ ל ת כ נ י ת מ א ו ש ר ת

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

לפי תכנית מאושרת .

נסיגות מקוו חשמל לפי תוכנית מאושרת .

6.2 היטל השבחה

לפי תכנית מאושרת .

6.3 כיבוי אש

לפי תכנית מאושרת .

6.4 מים

לפי תכנית מאושרת .

6.5 ניקוז

לפי תכנית מאושרת .

6.6 ביוב

לפי תכנית מאושרת .

6.7 מבנים קיימים

לפי תכנית מאושרת .

6.8 חניה

לפי תכנית מאושרת .

6.9 הפקעות לצורכי ציבור

לפי תכנית מאושרת .

6.10 מבנים להריסה

לפי תכנית מאושרת .

6.11 אשפה

לפי תכנית מאושרת .

6.12 הוראות הג"א

לפי תכנית מאושרת .

6.13 עתיקות

לפי תכנית מאושרת .

6.14 הוצאות

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

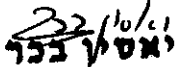
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
1.5.08			57010845	גריפאת נאוף דיב	מגיש התוכנית
1.5.08			57010845	גריפאת נאוף דיב	יזם בפועל (אם רלבנטי)
1.5.08			57010845	גריפאת נאוף דיב	בעלי עניין בקרקע
1.5.08	 יאסין בכר מודד מוסמך רשיון מס' 1053		029836913	יאסין בכר	עורך התוכנית

8.2 אישורים

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

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

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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 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 לחוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	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	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (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, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (2)
	✓	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)	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 ⁽³⁾ .	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/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	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
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	נוספים (5)

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט 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 יאסין בכר (שם), מס' תעודת זהות 029836913,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/ז/ 07/4551 ששמה שינוי בקוי בנין
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה
ומדידות מספר רשיון 1053 / 108141.

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.


יאסין בכר
מודד מוסמך
רשיון מס' 1053

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מק/ז/07/4551

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/10/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

22
יאסין בכר

מודד מוסמך
רשיון מס' 1053
חתימה

1053
מספר רשיון

יאסין בכר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 30/10/07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

22
יאסין בכר

מודד מוסמך
רשיון מס' 1053
חתימה

1053
מספר רשיון

יאסין בכר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.