

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16831

שם תוכנית: שינוי בקוי בניין צידי ואחורי והוספת שטחי בניה למגרש 382 במצפה עדי.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16831 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 19.11.08 לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 16831 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>
--	---

הודעה על אישור תכנית מס' 16831
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5913
מיום 5.2.09

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 16831
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.4.09 להפקיד את התכנית
הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת מאושרת ג/9595 בישוב עדי מאשרת קווי בניין כדלקמן :
קדמי : 4 מ', צידי ימיני : 0, צידי שמאלי : 4 מ'.

השטח המותר לבניה : - שטח עיקרי : 250 מ"ר, שטח שירות : 50 מ"ר
סה"כ שטח : 300 מ"ר, כמו כן כיסוי קרקע 180 מ"ר.

התכנית המוצעת מגדילה זכויות בניה ומשנה קוי בנין על מנת לאפשר מתן לגיטימציה
למבנה במגרש 382 בישוב עדי.

הגדלת זכויות בניה : שטחי בניה המותרים :
בשטח עיקרי מ- 250 מ"ר ל- 275 מ"ר
ובשטח שירות מ- 50 מ"ר ל- 100 מ"ר, כמו כן, כיסוי קרקע מ- 180 ל- 230 מ"ר.

שינוי קווי בניין :
אחורי : 4 מ' ל- 2.85 מ'.
וצידי שמאלי : מ- 4 מ' ל- 2.40 מ'.
כמוסומן בתכנית

יתרת הוראת הבניה עפ"י ג/9595

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקוי בניין צידי ואחורי והוספת שטחי בניה
למגרש 382 במצפה עדי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

16831/גג

מספר התוכנית

503 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

25-03-2008

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(ג)

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

742825 קואורדינטה X
216925 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפה עדי מגרש 382 (עפ"י תב"ע)

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב מצפה עדי

שכונה

רחוב מספר בית 382 הברוש

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12399	מוסדר	חלק מהגוש	104	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12399	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9595/ג	382

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

"גבעת אלונים"

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחלה	סוג המסמך
		סבטלנה גוטמן	25-03-2008	1		1:250	מחייב	הוראות התוכנית
		סבטלנה גוטמן	25-03-2008		18		מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה 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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/חלקה (י)	דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
12399 : גוש : חלקה : 104			054-7602065	04/9860374	רחוב הברזש 382 מאפה עדי				57911059	ישראל אילן ואורנה	ישראל אילן ואורנה	מגיש התכנית

יום בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-7602065	04/9860374	רחוב הברזש 382 מאפה עדי				57911059	ישראל אילן ואורנה	ישראל אילן ואורנה	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		04/6558211		ת.ד. 580 נאות עליה							

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחנכים
		04/8222710	04/6541690	רחוב דוד לויאל חיפה			69660	30669652	גוטמן סבסלנה	גוטמן סבסלנה	מחנכים	

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
	בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.
	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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי בקוי בניין צידי ואחורי והוספת שטחי בניה למגרש 382 במצפה עדי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בניין אחורי : 4 מ' ל- 2.85 מ'.
 וצידי שמאלי : מ- 4 מ' ל- 2.40 מ'.
 כמוסומן בתכנית :
 הגדלת זכויות הבניה לפי הפירוט הבא :
 בשטח עיקרי מ- 250 מ"ר ל- 275 מ"ר
 בשטח שירות מ- 50 מ"ר ל- 100 מ"ר
 כמו כן, כיסוי קרקע מ- 180 ל- 230 מ"ר
 סה"כ 375 מ"ר
 - יתרת הוראת הבניה עפ"י ג/9595

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	275		+25	250	מ"ר	מגורים
	---		---	1	מס' יחיד	
					מ"ר	מגורים

					מס' יחיד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד מגורים	תאי שטח	5	תאי שטח כפופים
-------------	---------	---	----------------

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	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	לפי תוכנית מאושרת ג/9595 - עדי
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לפי תוכנית מאושרת ג/9595 - עדי
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: מגורים
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
4.2.2	הוראות
א.	לפי תוכנית מאושרת ג/9595 - עדי

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין - צדדי - שמאלי	קווי בנין - צדדי - ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה ממונה (מטר)	תבנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (קווי/ד' לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה מכלים (%)	שטח בנייה מ"ר/אחוזים		שטח בנייה מ"ר/אחוזים			גודל בנדר/ש/מבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
											סה"כ	שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת	שדות	עיקרי			
2.85 מ'	2.40 מ'	עפ"י עפ"י 9595	עפ"י עפ"י 9595	עפ"י עפ"י 9595	עפ"י עפ"י 9595	עפ"י 9595	230 מ"ר	עפ"י 9595	1	74%	375	עפ"י 9595	עפ"י 9595	100	275	503	5	מגורים
לנגן תעופת בקומת קרקע	לנגן תעופת בקומת קרקע	עפ"י 9595	עפ"י 9595	עפ"י 9595	עפ"י 9595	עפ"י 9595	230 מ"ר	עפ"י 9595	1	74%	375	עפ"י 9595	עפ"י 9595	100	275	503	5	מגורים

27/03/2008

עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1. זנאים למתן היתרי בניה
 בהתאם לתוכנית מפורטת ג/9595 – עדי

6.2. היטל השבחה
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3.

7. ביצוע התוכנית

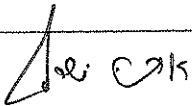
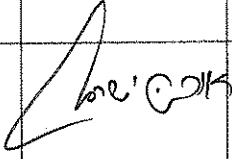

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	מייד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן לביצוע התוכנית מייד.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2-01-08			57911059	ישראלי אילן ואורנה	מגיש התוכנית
2-01-08			57911059	ישראלי אילן ואורנה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
2-01-08				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
2-01-08			30669652	גוטמן סבטלנה	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. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	+	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו? אם כן, פרט: _____	+	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	+	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	+	
	6.2	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 שלם וסגור)	+	
	2.4.1	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	+	
	2.4.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	+	
	2.3.2	קיום תשריט מצב מאושר	+	
	2.3.3	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	+	
	4.1	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	+	
	4.3	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)	+	
	4.4	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	+	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	+	
	1.1	שם התוכנית	+	
		מחוז	+	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	+	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	+	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	+	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	+	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גוטמן סבטלנה (שם), מספר זהות 30669652, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/16310 ששמה: שינוי בקווי בניין צידי ואחורי והוספת שטחי בניה למגרש 382 במצפה עדי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מהנדסת בניין מספר רשיון 69660.
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.


 חתימת המצהיר

 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16831/גנ

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30-10-07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~רמזי קעואר
מחלקת גאודט
ומודד מוסמך
מ.ר. 883
חתימה~~

883
מספר רשיון

רמזי קעואר
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.

~~רמזי קעואר
מחלקת גאודט
ומודד מוסמך
מ.ר. 883
חתימה~~

883
מספר רשיון

רמזי קעואר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

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.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה 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		אישור התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.