

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' : מק/ז/54/15

תל עדשים- החלפת שטחים, התאמת גבולות מגרשים, חלוקה ושינוי קווי בניין

הצפון.

מחוז

ועדה מקומית יזרעאלים.

מרחב תכנון מקומי

תוכנית בסמכות ועדה מקומית

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 יזרעאלים  
 הועדה דנה בתוכנית מס' 488  
 כתיבתה מס' 488  
 החליטה להפקיד לאישור התוכנית  
 מיזם ס.א.ג. 13  
 עמ' דגני אוריכליה  
 מחנכת הועדה  
 יזרעאלים 15/8/2010

הודעה על אישור תכנון מס' 15/54/15  
 פורסמה בלשון המוסמכים מס' 634  
 עמ' 4693 יזרעאלים 4.9.10

**דברי הסבר לתכנית****מטרת התוכנית:**

1. התכנית מבוצעת כחלק מהליך הסדרת המקרקעין במשבצת תל עדשים המתנהל בבימ"ש (ה"פ 135/01) באמצעות מר אבי שרם שמונה כמנהל מיוחד מטעם בימ"ש .
2. במסגרת זו ועל מנת להשלים הסדרת המשבצת ללא ספיחים נדרשת התאמת המגרשים במרכז היישוב למצב הקיים והסדרת גבולות המגרשים באופן שיאפשר הכנת תכניות לצורכי רישום ולרישום בלשכת רישום המקרקעין .
3. מאחר וקיים בינוי בשטח, נדרשת התאמת קווי בניין במגרשים .
4. התכנית מבוצעת ללא שינוי בסה"כ שטח ביעודי הקרקע השונים .

## מחוז הצפון

## תכנית מס' מק/יז/54/15

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תל עדשים – החלפת שטחים, התאמת  
גבולות מגרשים, חלוקה ושינוי קווי בניין

1.1 שם התכנית

13,361 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה

4.08.2010

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

סוג איחוד  
וחלוקה

מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד את  
התכנית  
לפי סעיף  
ועדה מקומית  
62 א(א) סעיף קטן 1,4

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

228400 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y  
729110 קואורדינטה דרום  
צפון - X

1.5.2 תאור מקום במרכז תל עדשים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב מושב תל עדשים

שכונה  
רחוב  
מספר בית  
ל.ג.  
ל.ג.  
ל.ג.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16890	• מוסדר	חלק מהגוש		1
	•			
	•			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

7.5

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
ג/במ/54	• שינוי	שינוי שטחים	י.פ. 4047	08.10.1992
מק/יז/9525/01	• שינוי	שינוי שטחים	י.פ. 5993	31.08.2009

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7.5	7.5	7.5	7.5

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	7.5	7.5
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	7.5	7.5
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	7.5	7.5

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	7.5	7.5
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	7.5	7.5
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	7.5	7.5

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	• מחוייב	1:500	7.5	1	20.11.2009	זועבי מוחמד	זועבי מוחמד	20.11.2009
תקנון	• מחוייב	7.5	1	7.5	20.11.2009	זועבי מוחמד	זועבי מוחמד	20.11.2009

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ל.ר.	אבי שרם מנהל מיוחד מטעם בימ"ש לדיוסום תל עדשים				ת.ד 11919 נצרת עלית 17651	7.5	052-5598555	04-6568691	ais_ltd@shrem.co.il

## 1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל.ר.	תל עדשים מושב עובדים להתישבות חקלאית שתופית בע"מ	7.5	7.5	7.5	תל עדשים 19315	04-6522693	7.5	04-6591866	7.5

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
ל.ר	ל.ר	ל.ר	6558111	נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר	ל.ר	מ.מ.י	ל.ר	ל.ר

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
M_zoabi@netvision.net.il	6521203-04	5309481-050	6528087-04	ת.ד. 1067 עפולה עילית 18550	מ.זועבי הנדסה ומדידות בע"מ	788	023317902	זועבי מוחמד	מהנדס ומודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

הגדרת מונח	מונח
ל.ר	ל.ר

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**

- החלפת שטחים מ- דרך ל- ש.צ.פ, מ- ש.צ.פ ומגורים ב- ל- דרך ומ- ש.צ.פ. למגורים ב, הסדרת גבולות מגרשים והתאמתם למצב הקיים ללא שינוי סה"כ שטח מאושר

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקה, החלפת שטחים מ- דרך ל- ש.צ.פ, מ- ש.צ.פ ומגורים ב- ל- דרך ומ- ש.צ.פ. למגורים ב, הסדרת גבולות מגרשים והתאמתם למצב הקיים ללא שינוי סה"כ שטח מאושר
- שינוי קווי בניין עפ"י מצב קיים
- תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 1, 4

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	0	עפ"י התוכנית המאושרות: ג/במ/54 מק/ז/9525/01	שטח התכנית – 13.361 דונם
	0		שטח בנייני ציבור – 1.181 דונם
	0		שטח מגורים ב – 11.620 דונם
	0		שטח ציבורי פתוח – 0.368 דונם
	0		שטח דרך מאושרת – 0.192 דונם
	0		שטח בנייני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		6-20	מגורים ב
		4-5	שטח בנייני ציבור
		2	דרך
		1,3	ש.צ.פ.

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

**4.1 מגורים ב****4.1.1 שימושים**

ע"פ תוכניות מפורטות מס' ג/במ/54, מק/יז/9525/01 מאושרות

**4.2 שטח בנייני ציבור****4.1.1 שימושים**

ע"פ תוכניות מפורטות מס' ג/במ/54, מק/יז/9525/01 מאושרות

**4.3 דרכים****4.1.1 שימושים**

ע"פ תוכניות מפורטות מס' ג/במ/54, מק/יז/9525/01 מאושרות

**4.4 שטח ציבורי פתוח****4.1.1 שימושים**

ע"פ תוכניות מפורטות מס' ג/במ/54, מק/יז/9525/01 מאושרות

**5. טבלת זכויות והולאות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל						מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ		
כמסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקווקו			קדמי	קובעת	54	01	מק/יז/9525/01	מק/יז/9525/01	בתוקף	ע"פ תכניות מס' ג/במ/54	6-20	מגורים ב	
כמסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקווקו			קדמי	קובעת	54	01	מק/יז/9525/01	מק/יז/9525/01	בתוקף	ע"פ תכניות מס' ג/במ/54	4-5	שטח בנייני ציבור	
כמסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקווקו			קדמי	קובעת	54	01	מק/יז/9525/01	מק/יז/9525/01	בתוקף	ע"פ תכניות מס' ג/במ/54	1,3	שטח ציבורי פתוח	

**6. הוראות נוספות** ע"פ תוכניות ג/במ/54, מק/ז/9525/01

**6.1 הוראות והנחיות נוספות** ע"פ תוכניות ג/במ/54, מק/ז/9525/01

**6.2 תשתיות** ע"פ תוכניות ג/במ/54, מק/ז/9525/01

**6.3 חניה** ע"פ תוכניות ג/במ/54, מק/ז/9525/01

**6.4 היטל השבחה** ע"פ תוכניות ג/במ/54, מק/ז/9525/01

**6.5 כיבוי אש** ע"פ תוכניות ג/במ/54, מק/ז/9525/01

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התוכנית	אישור ועדה מקומית
2	הוצאת היתרי בניה	אישור ועדה מקומית

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 5 שנים מיום אישורה.

**7.3 הוצאות התוכנית**

1. כל הוצאות התוכנית לרבות פיצויים למעט האמור בסעיף קטן 2 לעיל יחולו על תל עדשים \_ מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ אשר ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק /או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

2. בהתאם לסעיף 12)69( יחול על כל מגרש מגורים בתחום התכנית השתתפות בגין ביצוע התכנית (פרצלציה ורישום) סך 1000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק הצמודים למדד המחירים לצרכן מתאריך 16.3.2002.

2. הערה בגין חובת התשלום תירשם במעמד רישום תכנית החלוקה בלשכת רישום המקרקעין .  
 ג. הסכום הנ"ל יגבה ע"י הועדה המקומית לתו"ב ויועבר ל- תל עדשים \_ מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ ויהווה תנאי לרישום הזכויות של החוכרים במגרשים .  
 ד. רק לאחר התשלום יינתן אישור לרישום הזכויות ללשכת רישום המקרקעין .

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8/8/10		7.5	7.5	אבי שרם מנהל מיוחד מטעם בימ"ש לרישום תל עדשים	מגיש התכנית
5.8.2010	תל עדשים מועב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	7.5	7.5	תל עדשים מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל		מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
5/8/10	מוחמד זועבי מורד מוסמד מ.ר. 798		023317902	זועבי מוחמד	עורך התכנית



<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה זועבי מוחמד, מס' תעודת זהות 023317902, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/ז/54/15 ששמה תל עדשים- החלפת שטחים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מדידות והנדסה מספר רשיון 788.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
4. 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.

  
 מחמד זועבי  
 עורך מסמך  
 מ.ז. 788

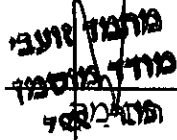
חתימת המצהיר

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: מק/יז/54/15

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.08.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 מוחמד זועבי  
 מודד מוסמך  
 תע"מ 788

788  
 מספר רשיון

זועבי מוחמד  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
 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.