

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מספר מק/יז/20/6874

שינויים נקודתיים במגרש 34/9 חלקה 34 ב כעבייה .

חוק התכנון והבניה 1965  
 ועדה מקומית לתכנון יבנה  
 "זרועלים"  
 התעדה דנה בתוכנית מס' 490  
 בשינוי מס' 14,910  
 החליטה להפיקו ללאשר התוכנית

עפ"ר גני אדריכלות  
 מנדסת תועדה

דוד בריל  
 י"ד תועדה

י"ד בריל  
 י"ד רעדה מקומית  
 יזרעלים  
 20/6/2010

הצפון

מחוז

יזרעלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 490  
 פרסמה בלנסט הפרסומים מס' 616  
 עמוד 2 Cell 17.11.10

## דברי הסבר לתוכנית

לאפשר לגיטימציה למבנה שנבנה שלא עפ"י הוראות תכנית מפורטת מס"ג/6874 בנוגע לקוי הבנין .

**מחוז הצפון**

תוכנית מס' מק/יז/20/6874

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<b>שינויים נקודתיים במגרש 34/9 חלקה 34 בכעבייה.</b>		<b>1.1 שם התוכנית</b>
	<b>960 מ"ר</b>	<b>1.2 שטח התוכנית</b>
	<b>מתן תוקף</b>	<b>1.3 מהדורות</b>
	<b>2</b>	<b>שלב מספר מהדורה</b>
	<b>12/10/10</b>	<b>תאריך עדכון</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מקומית</li> </ul>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג התוכנית</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• לפי סעיף</li> </ul>	
	<b>62 א(א)4,5,9</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• היתרים או הרשאות</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעלים

217700 קואורדינטה X  
739400 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום כעבייה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כעבייה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית כעבייה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10345	מוסדר	חלק מהגוש		34 מגרש 34/9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.7.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.7.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.7.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

## 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6874/ג	שינוי	-	4996	25/6/2001

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		יאסין בכר	15/3/09		20		מחייב	הוראות התוכנית
		יאסין בכר	15/3/09	1		1:250	מחייב	תשריט 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
		כעביה ח'אלד	029962834			כעביה		0507400923		

**1.8.2 יזם בפועל**

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		כעביה ח'אלד	029962834			כעביה		0507400923		

**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
		עלי מותלק עלי	2073040		כעביה		0507400923		

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

עורך התכנית	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 30812		0578424170		

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

מודד	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 30812		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

- לאפשר לגיטימציה למבנה שנבנה שלא עפ"י הוראות תכנית.
- לאפשר תוספת בנייה לפי קוי בנין שבתוכנית מפורטת זו.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקוי בנין חלקה 34 מגרש 34/9 כעבייה בלבד בנין מס" 2 :-  
שינוי בקו בנין צדדי שמאלי מ- 3.00 מ" ל- 2.20 מ" כמסומן בתשריט.  
שינוי בקו בנין אחורי מ- 3.00 מ" ל- 1.85 מ" כמסומן בתשריט.  
שינוי בהוראות בינוי בדין של הקלה לגבי שינוי מ- 2 מבנים עם קיר משותף עפ"י תכנית מאושרת ל- 2 מבנים ללא קיר משותף במגרש שגודלו מעל 700 מ"ר.
- יתר קווי הבניין ללא שינוי מתכנית מאושרת ג/6874.
- תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 9,5,4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למיוש	לתכנון מפורט			
			0	0.960	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	דרך

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

4.2 מגורים א'

4.2.1 שימושים

א. בהתאם לתכנית 6874 המאושרת

4.2.2 הוראות

בהתאם לת"מ  
6874 המאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מבנה א' / מ"ר	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית הבניה (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לבנייה	מעל לבנייה							מתחת לבנייה הקובעת	שטח סה"כ	שירות	עיקרי			
מבנה 2 :- 3.00-מ- ל- מ"ר 1.85				מתחת לבנייה	מעל לבנייה	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית הבניה (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כוללים	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	400 (מטרי)		מגורים א'
ע פ ם י ת כ נ ל ת מ א ו ש ר ת																		

19/10/2010

עמוד 10 מתוך 20

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בנושא חשמל**

לפי תכנית 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.

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	
17/10/10			029962834	ח'אלד כעבייה	מגיש התוכנית
17/10/10			029962834	ח'אלד כעבייה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
17/10/10			2073040	עלי מותלק עלי	בעלי עניין בקרקע
12/10/10	 מועד מוסמך רשיון מסי 1053		029836913	יאסין בכר	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

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



# 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? <sup>(1)</sup>		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	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 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)	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 <sup>(3)</sup> .	4.1	<b>תשריט התוכנית<sup>(2)</sup></b>
	√	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	<b>איחוד וחלוקה<sup>(4)</sup></b>
	√	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	<b>טפסים נוספים<sup>(4)</sup></b>
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

## 14. תצהירים

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

## תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יאסין בכר (שם), מס' תעודת זהות 029836913,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/יז 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.

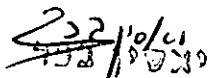
ג.

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.

  
מוֹדֵד מוֹסֵמֵד  
רשיון מס' 1053

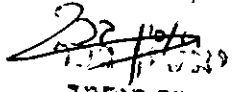
חתימת המצהיר

## הצהרת המודד

מספר התוכנית:        /מק/יז/

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5/3/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
מוודד מוסמך  
רשיון מס' 2053  
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        והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

        
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 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.