

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/01/2512

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין למגרש 45 חג'אג'רה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="199 952 630 1274" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה יזרעאלים הועדה דנה בתוכנית מס' 2512/5/01 בשיבתה מס' 491 מיום 20.11.11 החליטה להפקיד לאשר התוכנית. עמ'ר הבין אדריכלות מאגדת הועדה</p> </div> <p>דוד בריק יו"ר ועדה מקומית יזרעאלים 30/11/2011</p>	
--	--

<div data-bbox="207 1526 630 1710" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 2512/5/01 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6187 עמ'ר 2059 מיום 13.1.11</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

לתת אפשרות להוציא היתר בניה למבנה שנבנה שלא בהתאם להוראות עפ"י ת.ב.ע. ג/2512/01 ערב אלחגיגה. בהתייחס לקוי הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בנין למגרש 45 ערב אלחגיג'אג'רה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/יז/01/2512

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 30/10/2010

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

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

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4 ,

לפי סעיף בחוק

• 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
- 218800 קואורדינטה X
738900 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום חגיג'רה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כעביה טבאש חגיג'רה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
- נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- יזרעאל חגיג'רה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17581	מוסדר	• חלק מהגוש		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2512/ג	45

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2512/ג	• שינוי	שינוי בקו בנין במגרש 45.	2517	2/8/1979

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מונדר סינאני	5/01/2010	1	ל"ר	ל"ר	1:250	• מחייב	הוראות התוכנית
		מונדר סינאני	5/01/2010	ל"ר	13	ל"ר	ל"ר	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמנים 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.

30/10/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 17

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

מגיש התכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
17581/8					התיאגורה				20280319	התיאגורה פדל	

יום במועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				התיאגורה				20280319	התיאגורה פדל		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זווית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
				התיאגורה			20280319	התיאגורה פדל			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מועל
mndar@television.mall Baker.ya@yahoo.com	04/6741262	0522838680	04/6415828 04/6741262	כתובת רח' 5070/0 בית 50 עראבה			24798 1053	026249821	מונדר סיבאני יאסין בכר	הנדסה מועל מוסמד	• מועד

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
ל"ר	לא רלוונטי

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**

מתן לגיטימציה לבניה קיימת, ומתן היתרי בניה לבניה מוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בניין צידי שמאלי מ-3.00 מטר ל-1.91 מטר כמסומן בתשריט, ושינוי בקו בניין צידי ימני מ-3.00 מטר ל-0.95 מטר ול-1.57 מטר כמסומן בתשריט, ושינוי בקו בניין אחורי מ-3.00 מטר ל-0.83 מטר כמסומן בתשריט, קו בניין קדמי 3.00 מטר כמסומן בתשריט.
תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף מס' 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.390 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	לפי תכנית ג/2512	אין			אין
	מס' יח"ד	לפי תכנית ג/2512	אין			אין

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	ל"ר	תאי שטח	יעוד מגורים
		1	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	מגורים	אחוזים	מ"ר	יעוד	מגורים
100%	390		↑	100%	390		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
.א	לפי תכנית ג/2512 מאושרת
4.1.2	הוראות
.א	עפ"י ת.ב.ע ג/2512 למעט קוי הבנין המשתנים בתכנית זו כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מיס' תא שטח	יעד מגורים א	
				מותרת	לפנייה						מעל לפנייה	סה"כ	שטחי בניה						גודל
													מותרת	לפנייה	שירות				
0.83	1.91	0.95	3.00							2512/ג לפי ג							1		
כמסומן בתשריט				כמסומן בתשריט		כמסומן בתשריט		כמסומן בתשריט											

30/10/2010

דובנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 17

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

בהתאם לת.ב.ע ג/2512 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

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

6.15

תנאי להיתר בניה, הריסת הסככות החורגות בפועל.

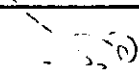
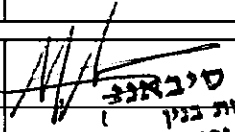


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך: 30/10/2010	חתימה: 	שם: חגיגרה פדל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 30/10/2010	חתימה:  תומר סיבאני הנדסת בנין תכנון ופיקוח ר. מ. 24798	שם: סיבאני מונדר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 30/10/2010	חתימה: 	שם: חגיגרה פדל	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 30/10/2010	חתימה: 	שם: חגיגרה פדל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	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 וחותמת ⁽²⁾ .	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		
	✓	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	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		
	✓	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:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל (בהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באזור האינטגרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/ז/01/2512 ששמה שינוי בקוי בנין במגרש 45 חג'אג'רה (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
הנדסת בנין
תכנון ומיקוח
מ. 24798
חתימת המצהיר

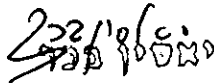
30/10/2010

תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: 01/2512/ז/מק

(בעת המדידה המקורית)

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

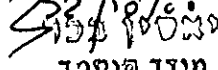

 מודד מוסמך
 רשיון מסי 1053
 חתימה

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 _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 מודד מוסמך
 רשיון מסי 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 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.