

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/2293/16

שם תוכנית: שינויים נקודתיים בחלקה 62 בבית לחם הגלילית

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>16/2293/16</p> <p>חוק התכנון והבניה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" הועדה דנה בתוכנית מס' 491 בישיבתה מס' 491 מיום 19.6.06 החליטה להמקיד/לאשר התוכנית</p> <p>עפ"ר דברי אודיכלית מהנדסת הועדה</p> <p>דוד בריל יו"ר ועדה מקומית יזרעאלים</p>	
<p>16/2293/16</p> <p>חוק התכנון והבניה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" הועדה על הפקדת תוכנית מס' 4889 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 4889 עמוד 4889 מיום 19.6.06</p>	

דברי הסבר לתוכנית

החלפת קרקע בין מגורים בנחלה לשטח חקלאי, ושינוי בקווי בנין צידיים כדי לאפשר העמדת בית מגורים שני בנחלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינויים נקודתיים בחלקה 62 בבית לחם הגלילית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מק/יז/16/2293

מספר התוכנית

1355 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23/11/09 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) 1, 4

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק
מתחום התכנית.סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**
- | | |
|--------|--------------|
| 218000 | קואורדינטה X |
| 737670 | קואורדינטה Y |
- בית לחם הגלילית, באזור הדרום מזרחי.
- 1.5.2 תיאור מקום**
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**
- רשות מקומית עמק יזרעאל
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
- יישוב בית לחם הגלילית
- שכונה -
- רחוב -
- מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11377	• מוסדר	• חלק מהגוש		62

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.09.97	5520	שינוי רגולארי של גבול אזור המגורים; שינוי בקו בנין צידי ואחורי עפ"י התשריט	• שינוי	2293/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים	ברני לודמיר	23/11/09		18			• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים	ברני לודמיר	23/11/09	1			1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמים תגברנה החוראות על המחייבים לבין המחייבים המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמים תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מניש התוכנית										
1.8.1	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרחה	מספר זרחה	מספר רשיון	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
	יאיר שחר כפרי	יאיר שחר כפרי	034839837	034839837			רשות מקומית	מס' תאגיד	בית לחם הגלילית	0778850601
							שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד			
							שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד			

1.8.2 יזם בפועל

1.8.2	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרחה	מספר זרחה	מספר רשיון	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
	יאיר שחר כפרי	יאיר שחר כפרי	034839837	034839837			רשות מקומית	מס' תאגיד	בית לחם הגלילית	0778850601
							שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד			
							שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרחה	מספר זרחה	מספר רשיון	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
	חוכר						רשות מקומית	מס' תאגיד	מלון פלאזה – כרמל 580 נפרת עילית בית לחם הגלילית	04-6558211 04-9836421
							שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד			
							שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זרחה	מספר זרחה	מספר רשיון	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
	עורך ראשי	עורך ראשי					שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' תאגיד	מושב אלוני אבא 36005	04-9531226
							שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד			
							שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד			

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 רגולארי של אזור המגורים בנחלה על מנת לאפשר בניית בית שני בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

החלפת שטחים ע"י איחוד וחלוקה מחדש בין אזור למגורים לבין אזור חקלאי ללא שינוי סה"כ השטחים.
שינוי בקו בנין צידי מזרחי כמסומן בתשריט.
שינוי בקו בנין צידי מערבי כמסומן בתשריט.
שינוי בקו בנין אחורי כמסומן בתשריט.
שינוי בהוראות בינוי לעניין מרחקים בין בית מגורים לבין מבנה חקלאי מ-10 מ' ל-3.50 מ'.
תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 1,4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.355 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	1046	מ"ר	מגורים
	1		3	3	מס' יח"ד	בנחלה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בנחלה	1	1A
		1B

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

	שם ייעוד: מגורים	4.1
	שימושים	4.1.1
	בהתאם לתכנית ג/2293	א.
	הוראות	4.1.2
	בהתאם לתכנית ג/2293	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדד-י-שמאלי	צדד-י-ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			
במסומן בתשריט	מ-5.00 מ' ל-1.40 מ' והיתר לפי שינוי במסומן בתשריט	מ-5.00 מ' ל-1.70 מ' והיתר לפי שינוי במסומן בתשריט	עפ"ל תוכנית מאושרות												1	מגורים במחלה

עפ"ל תוכנית מאושרות

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בנושא חשמל
	לפי תוכנית מאושרת.
	נסיגות מקווי חשמל לפי תוכנית מאושרת.

6.2	היטל השבחה
	לפי תוכנית מאושרת.

6.3	כיבוי אש
	לפי תוכנית מאושרת.

6.4	מים
	לפי תוכנית מאושרת.

6.5	ניקוז
	לפי תוכנית מאושרת.

6.6	ביוב
	לפי תוכנית מאושרת.

6.7	חניה
	לפי תוכנית מאושרת.

6.8	אשפה
	לפי תוכנית מאושרת.

6.9	הוראות הג"א
	לפי תוכנית מאושרת.

6.10	עתיקות
	לפי תוכנית מאושרת.

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

7. ביצוע התוכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו מיד אחר אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			034839837	יאיר שחר כפרי	
	יאיר כפרי		034839837	יאיר שחר כפרי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
9/1/2011 9/11/2011	דירקטור פיה כפרי		051375785 051578201	ברק כפרי פרח כפרי	בעלי עניין בקרקע
		בית לחם הגלילית מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ			
27.12.10	ברני לודמיר אדריכל רשיון מס 59534	לודמיר אדריכלים	303601827	ברני לודמיר	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.

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, בניוי, 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 וחתימת ⁽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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית תייבט בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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?	✓		
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		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 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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 ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

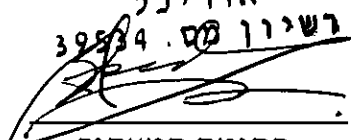
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ברני לודמיר, מספר זהות 303601827, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה שינויים נקודתיים בחלקה 62 בית לחם הגלילית(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39534.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. מאהר זהר מודד מוסמך מפה מצבית
- 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.

ברני לודמיר
אדריכל
רשיון מס. 39534

חתימת המצהיר

27.12.10

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 6/2007 / 5/ק"מ

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 2/8/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מ. אהרן מוסק בנימין
ח.פ. 514053494
חתימה

931

מאהר זהר

מספר רשיון

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.

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 המאשר	מוסד התכנון
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		
החלטה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית