

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/3364/04

שם תוכנית: שינויים נקודתיים במגרש 9 במנשית זבדה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"
סוג תוכנית: מפורטת מקומית

אישורים

מתן תקף	הפקדה
---------	-------

<p>חוק התכנון והבניה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" הועדה רגה בתוכנית מס' 150/11 מיום 16.2.11 בישיבתה מס' 492 החליטה להפקיד לאשר התוכנית</p> <p>אורי אדם קולמן יו"ר ועדה מקומית יזרעאלים</p> <p>עפ"ר ד"ר אוריכלית מנהלת/הועדה</p>	<p>חוק התכנון והבניה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" הועדה רגה בתוכנית מס' 150/11 מיום 16.2.11 בישיבתה מס' 492 החליטה להפקיד לאשר התוכנית</p> <p>דוד בריל יו"ר הועדה</p> <p>עפ"ר ד"ר אוריכלית מנהלת/הועדה</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11/2/11 דוד בריל
יו"ר ועדה מקומית יזרעאלים

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 150/11 מיום 28.12.11 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6257 עמוד 679</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 150/11 מיום 23.6.11 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4887 עמוד 6257</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה לענות על דרישות תכנון חדשות במגרש 9/1 בחלקה 9 גוש 17479 במנשיית זבדה
כאשר לא ניתן להתיר עפ"י הת"מ החלות על השטח היום מס' 3364 ג, מק/ז/03/3364 באשר
לקווי הבניין שנקבעו בה, התכסית ומס' יח' דיור

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינויים נקודתיים במגרש 9 במנשית זבדה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)**

מק/ז' 04/3364

מספר התוכנית

ד'0.803

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

8/2/11

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מפורטת

• כן

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

• ועדה מקומית

יפורסם
ברשומות

62 (א) סעיף קטן : א (4) , א (5) , א (9) , א (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

• תוכנית המחווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא 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**

קואורדינטה X 218/330
קואורדינטה Y 734/375

1.5.2 תיאור מקום מנשיית זבדה - הכניסה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית**

מועצה אזורית "עמק יזרעאל"

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

מנשיית זבדה
הכניסה לכפר
ל.ר.
ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17479	מוסדר	חלק מהגוש	----	9, 49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
3364/ג	49

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/9/81	2745		שינוי	ג/3364 מאושרת
7/1/2001	4948		שינוי	יז/מק/03/3364 מאושרת
24/10/2007	פורסמה להפקדה		שינוי	ג/14398 מופקדת
228/8/06			שינוי	הס/3364

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אינג' ג. עבוי	8/2/11	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט
		אינג' ג. עבוי	8/2/11	ל.ר.	18	ל.ר.	מחייב	חוראות בניה
		אינג' ג. עבוי	8/2/11	ל.ר.	ל.ר.	1:100	מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוכנים על המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוכנים על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
17492/9			0505841421	0505841421	מנשיית זבדא				023144439	טאהא אבו ראס	כ.ר.

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0505841421	0505841421	מנשיית זבדא	כ.ר.		כ.ר.	023144439	טאהא אבו ראס	טאל מזארב

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0505841421	04-6515111	מנשיית זבדא			020520078	מוחמד ג'אד אבו ראס	כ.ר.	כ.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gaabwi@yahoo.com	6575807	0524448656	6575807	ת.ד. 2048 נצרת 16000			16008	050383561	גסאן עבוי	מתנדס אזרחי
moataz@netvision.net.il	6468243	0507380785	6468243	יפיע ת.ד. 304 מיקוד 16955			1075		מוענת כללאני	מודד מוסמד

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: 1- קביעת הוראות והגבלות בניה חדשות בשונה ממה שנקבע בתוכניות התקפות. 2- שינוי בהוראות הבניה בהתאם לקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: שינוי קווי בנין בהתאם לקו אדום מרוסק שבתשריט מצב מוצע לפי

סעיף 62 א 4 (4) כדלכמן:-

1- קו בניין קדמי 3 מ' במקום 4 מ'

2- קו בניין צידי דרומי למבנה הקיים ולתוספת קומות 0 מ' במקום 3 מ' ולבניה מוצעת ממזרח למבנה הקיים 2,0 מ' במקום 3,0 מ'.

ב- : התכסית תהיה 50% במקום 45%. סעיף 62 א. א (5), א (9), עם שמירה על סה"כ אחוזי בניה מותרים.

ג- : תוספת יחיד (4) יחידות למגרש במקום 3 יחידות). סעיף 62 א. א (8)

שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י הוראות ת"מ ג/3363 המאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0,803 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-----		ללא שינוי	ללא	ללא שינוי	מ"ר	מגורים א'
-----		4	1	3	מס' יח"ד	

3.**3-1 : טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אין	אין	100	מגורים
		200	דרך

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
13	106	13	106	דרך
87		87	697	מגורים א'



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 שבטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4:1.1	עפ"י המותר בת"מ ג/3364.
4.2	שם ייעוד: דהך
4:2.1	שימושים: בהתאם להוראות ת"מ ג/3364.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מואע

אחורי (מ)	צידו- צידו- דרומי (מ)	צידו- צדו- צדו- (מ)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				קדמי (מ)	מתחת לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לפי קו	לפי קו	לפי קו	לפי קו	3	עפ"י תכנית 3364/א	50		4	עפ"י תכנית 3364/א	837 מ"ר	עפ"י תכנית 3364/א	עפ"י תכנית 3364/א	עפ"י תכנית 3364/א	עפ"י תכנית 3364/א	עפ"י תכנית 3364/א	100	מגורים א'

6. הוראות נוספות

כל הוראות הבניה של התוכנית המאושרות החלות על השטח יחולו על תוכנית זו למעט השינויים המאושרים בתכנית זו שהם: תכנית, קווי בנין ומס' יח' דיר במגרש יהיו בהתאם לתכנית זו.

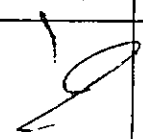
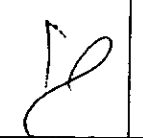
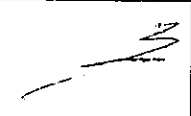
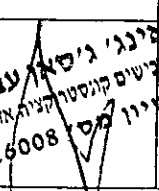
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית: לא ייקבעו תנאים למימוש התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
5/1/11			023144439	טאהא אבו ראס	מגיש התוכנית
5/1/11			023144439	טאהא אבו ראס	יזם כפועל (אם רלבנטי)
5/1/11			020520078	מורחמד גהאד אבו ראס	בעלי עניין בקרקע
5/1/11			050383561	גסאן עבוי	עורך התכנית

אינג' ג'יסאן עבוי
 תמונה ברישום קונסטרוקציה אדריכלות
 רישיון מס' 16008

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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		
תשריט התוכנית (ג)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כתול שלם וסגור)		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.		
		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	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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		

⁽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 בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת 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 הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל 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 גסאן עבוי (שם), מספר זהות 050383561

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 6/3764 ששמה שינוי בהוראות הבניה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 16008
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי:
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.

אני גסאן עבוי
רשיון מס' 16008
תחום בנייה מקצועית, אזרחית

אני גסאן עבוי
רשיון מס' 16008
תחום בנייה מקצועית, אזרחית

29/9/10

חתימת המצהיר

תאריך

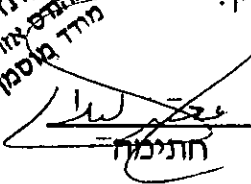
הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29/09/2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מועצת כילאני
מתחם אורח מ.ג. 112978
חידד מוסמך מ.ג. 1076


חתימה


1076
מספר רשיון

כילאני מועצתו
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 07/01/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מועצת כילאני
מתחם אורח מ.ג. 112978
חידד מוסמך מ.ג. 1076


חתימה

1076
מספר רשיון

כילאני מועצתו
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
14398/ג	טרם הוכרע בהתנגדויות	ל.ר.	ל.ר.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	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 / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

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