

משרד הפנים
1965
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

16-06-2008

נתקבל

נצרת עילית

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/17121

הגדלת אחוזי בניה ב שפ' סמדר ביבניאל

הצפון

מחוז

גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' גנ/17121
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 02/07/08 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

17121
הודעה על אישור חנייה מה' ג
פורסמה בילקוני הפרדומים מס'
מיום

מחוז צפון

תכנית מס' גנ/17121

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1:1	הגדלת אחוזי בניה בשכ' סמדר ביבניאל
שטח התכנית	1:2	0.527 ד'
מהדורות	1:3	שלב
מספר מהדורה		4
תאריך עדכון		22/01/2008
סוג התכנית	1:4	תכנית מפורטת
סיווג התכנית		סוג איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה		• ללא איחוד וחלוקה.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף		ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
מקום התכנית	1.5	
נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי
		גליל מזרחי
		735850
		246750
		קואורדינטה מערב מזרח – Y
		קואורדינטה דרום צפון – X
תאור מקום	1.5.2	שכ' סמדר
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	מ.מ. יבניאל
התייחסות לתחום הרשות		חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב
		שכונה
		רחוב
		מספר בית
		יבניאל
		סמדר
		לי"ר
		לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15439	מוסדר	חלק מהגוש	51	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

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
9466/ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 9466/ג ממשיכות לחול	4624	02/03/98
14573	• כפיפות		5590	29/10/06

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	15	לי"ר	5/02/2007	עבד שעבאן	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500	לי"ר	1	5/02/2007	עבד שעבאן	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:200	לי"ר		5/02/2007	עבד שעבאן	ועדה מחוזית	

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	לי"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לי"ר	עור כהן	041903261	לי"ר	לי"ר		046708723	0573969496	046754215	לי"ר

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	לי"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	לי"ר	עור כהן	041903261	לי"ר	לי"ר		046708723	0573969496	046754215	לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מקומות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-6560521		04-6558211	רח' חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.ג	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ

תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מקומות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
abedsh@barak.net.il	04-6418695	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 כפר טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	אדריכל	אדריכל	
wmssalha@bezeqint.net	046702471	0523553179	046702471	ת.ד. 141 דבוריה 16910	לי"ר	לי"ר	1035		מורד מוסמך	מסאלחה	מורד	

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
הגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה עיקריים ל 70%, שרות ל 10% ותכסית ל 42%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.770 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
התכנית משנה את אחוזי הבניה בלבד		368.9	158.1	210.8	מ"ר	מגורים
		1	0	1	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100	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 בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים א'

4.1.1 שימושים

כמו בתכנית המתאר המאושרת מסי ג/9466

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזור	שטח שטח שטח	מס' תא שטח	יערך	מספר קומות		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזכום נטו	מספר יחיד מספר יחיד	תכנית משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללי (%)	שטח שטח בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	מגורים א'		
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות								מעל לכניסה הקובעת	שרות עיקרי					
										42%	80%	80%	5%	33%	5%	37%	500	100	
הכל עפ"י תכנית ג/9466																			

6. הוראות נוספות

הכל עפ"י תכנית ג/9466 המאושרת

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע


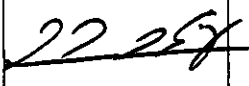
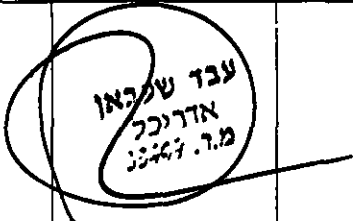
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לייר	041903261	כהן עזר	מגיש התכנית
		לייר	041903261	כהן עזר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		לייר	לייר	מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
2016/08		לייר	055227102	עבד שעבאן	עורך התכנית

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

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

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		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?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) חתש"ג-2003

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√	√	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 וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט 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	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	√	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	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית"

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת

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

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עבד שעבאן, מסי תעודת זהות 055227102

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי גנ/17121 ששמה הגדלת אחוזי בניה בשכי סמדר ביבנאל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 33449.
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.
6. 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.

ש.ר. 33449
אדריכל
מ.ר. 33449

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: גנ/17121

(בעת המדידה המקורית)

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

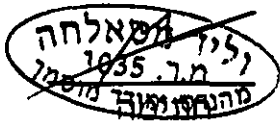


1035
מספר רשיון

ר. י. ש.
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.

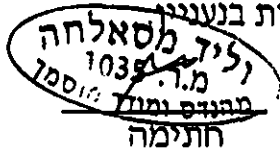


1035
מספר רשיון

ר. י. ש.
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.



1035
מספר רשיון

ר. י. ש.
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית