

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מקיז\17049\01

החלפת שטחים בין חקלאי למגורים ללא שינוי סה"כ השטחים  
בית שערים משק 61

הודעה על אישור תכנית מס' מקיז\17049\01  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
עמוד \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג התוכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה 1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
יזרעאלים  
הועדה דנה בתוכנית מס' מקיז\17049\01  
בשיבתה מס' 489 מיום 17.5.11  
החליטה להפיק/לאשר התוכנית  
עפ"ר דגני, אודיכלית  
מנהלת הועדה י"ר הועדה

חוק התכנון והבניה 1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
יזרעאלים  
הועדה דנה בתוכנית מס' מקיז\17049\01  
בשיבתה מס' 489 מיום 17.5.11  
החליטה להפיק/לאשר התוכנית  
עפ"ר דגני, אודיכלית  
מנהלת הועדה י"ר הועדה

הודעה על חקירת תוכנית מס' מקיז\17049\01  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3317  
עמוד 28.5.11 מיום

י"ר ועדה מקומית יזרעאלים  
12/2011

## דברי הסבר לתוכנית

החלפת שטחים בין שטח חקלאי למגורים ללא שינוי סה"כ השטחים על מנת להסדיר לגיטימציה של בריכת שחיה הקיימת שטח חקלאי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז צפון

תוכנית מס' מקויז 01\170491

### 1. זיהוי וסיווג התוכנית

- |                                    |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| שינויים נקודתיים במשק 61 בית שערים | שם התוכנית  | 1.1         |
| 1997 מר                            | שטח התוכנית | 1.2         |
| להגשה                              | שלב         | 1.3 מהדורות |

- |               |             |                   |
|---------------|-------------|-------------------|
| 1             | מספר מהדורה |                   |
| 1.11.10       | תאריך עדכון |                   |
| תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |

ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
62 א (א) 1	היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הועדה המקומית יזרעאלים

קואורדינטה X 733575

קואורדינטה Y 217225

1.5.2 תיאור מקום בית-שערים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ועדה מקומית יזרעאלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית בית-שערים יישוב שכונה רחוב

מספר-משק 61

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11249	מוסדר	חלק מהגושים		36 28 27
17500				57

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.7	7.7

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.7	7.7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.7

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג 17049 ג 68221	שינוי	תוכנית זו מחליפה מיקום שטח חקלאי במגורים וההפך ללא שינוי סה"כ השטחים	5960 4060	3.6.09 22.11.92

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון	מחייב		18		16.11.10	פלדמן פנינה	ועדה מקומית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:250		1	16.11.10	"	ועדה מקומית	

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. מגיש התוכנית**

1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל
מגיש התוכנית	יצחק גולן	009401068		משק 61 בית שערים		9833091-04			

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם התוכנית	יצחק גולן	009401068	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	משק 61 בית שערים	9833091-04			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל		לא רלבנטי	נצרת				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראש	פנינה פלדמן	6882467	29782	לא רלבנטי.	הדגן 4 עפולה	6592234-04	0505237114		

**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.ג.	

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**

החלפת שטחים בין חקלאי למגורים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

החלפת שטחים בין חקלאי למגורים -תוכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 1

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				19.917	שטח התוכנית – דונם
ללא שינוי מהמאושר		2	--	2	מגורים – מספר יח"ד
--		ללא שינויים	----	ללא שינויים	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	
יעוד	מגורים א	תאי שטח	תאי שטח	יעוד	מגורים א
		2		2	
		3		3	פל"ח
		4		4	ד"ד
		1		1	חקלאי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לפי המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מוצב מוצע			מוצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
10.8			10.8	2152	מגורים
1.76			1.76	352	פל"ח
2.47			2.47	493	ד"ד
84.9			84.9	16920	חקלאי
100			100	19917	סה"כ



**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת ג'6822 ג'17049
4.1.2	הוראות
א.	ללא שינוי
ב.	
ג.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ % (מחקו את המיותר)				גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי				
בהתאם לתכנית מאושרת ג'6822 ג'17049									
							61	מגורים א	
קווי בנין (מטר)									
	אחוזי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיכות (יח"ד לדונם נטו)	
	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	

**7. הוראות נוספות**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

		ל.ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

מידוי.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			009401068	יצחק יצחק	מגיש התוכנית
			- 1 -	-	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
			6882467	שלמה קצין	עורך התכנית

החתימה על התוכנית חתומה על ידי בעלי הזכויות או על ידי מי שהם הסמיכו לכך. חתימת בעל הזכויות חתומה על ידי בעל הזכויות או על ידי מי שהסמיכו לכך. חתימת בעל הזכויות חתומה על ידי בעל הזכויות או על ידי מי שהסמיכו לכך.

**8.2 אישורים**

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

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

- שימו לב !
- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

# 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-שינויים נקודתיים	1.1	

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

		מחוז-צפון		
	+	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	+	מקום התוכנית (, רשות מקומית)	1.5	
	+	פרטי בעלי עניין (יזם,	1.8	
	+	חתימות (יזם, 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	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
	+	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 <sup>(3)</sup>	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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> <sup>(4)</sup>
		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</b> <sup>(4)</sup>

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


	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
--	--	-----	--

## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה פנינה פלדמן (שם), מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_ 6882467, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' \_\_\_\_\_ מקיזו\05\211 ששמה \_\_\_\_\_ שינויים נקודתיים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלית מספר רשיון \_\_\_\_\_ 29782.
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.



26/12/2010

עמוד 14 מתוך 20

## חתימת המצהיר

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_,

מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_  
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים  
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי  
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.

---

חתימת המצהיר



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 01/7049/51/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22/11/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מחמד זועבי  
מודד מוסמך  
מ.ר.ח.מ. 788

788  
מספר רשיון

מחמד זועבי  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/4/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מחמד זועבי  
מודד מוסמך  
מ.ר.ח.מ. 788

788  
מספר רשיון

מחמד זועבי  
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.

בית הספר ל-  
מוסמך עובדים לאתיסמות  
הקלאת שינוי נעים

**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 המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה. התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה. התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	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

**ערר על התוכנית**

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

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