

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/13/4551

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין למגרש 484 בזרזיר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="272 943 699 1251" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה 1965 הועדה מקומית לתכנון ובניה יזרעאלים 13/4551/יז/מ הועדה זנה בתוכנית מס' 2507 בישיבתה מס' 2507 מיום 27.3.12 החליטה להפקיד/לאשר התוכנית. עפרי דגני, ניהולית מנהגסת הועדה</p> </div>	
<div data-bbox="309 1540 730 1712" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>13/4551/יז/מ הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6423 עמוד 4344 מיום 30.5.12</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

לתת אפשרות להוציא היתר בניה למבנה שנבנה שלא בהתאם להוראות עפ"י ת.ב.ע. ג/4551 ו ג/1707 זרזיר, בהתייחס לקוי הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

<p>שינוי בקווי בנין למגרש 484 בזרזיר</p> <p>מספר התוכנית מק/יז/13/4551</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 14/02/2012</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מקומית • 62 א(א) סעיף קטן 4 , • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא 	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.3.1 מתן תוקף</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 221050
קואורדינטה Y 736250

1.5.2 תיאור מקום שכונת עיאדאת- זרזיר**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית זרזיר בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב זרזיר
שכונה עיאדאת
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17493	מוסדר	• חלק מהגוש		17

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/תא שטח
1707/ג	484

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
1707/ג	• שינוי	שינוי בקו בנין במגרש 484.	2085	23/1/1975
4551/ג	• שינוי	שינוי בקו בנין במגרש 484.	3724	17/12/89

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מונדר סיבאני	30/04/2010	1	ל"ר	ל"ר	1:250	• מחייב	חוראות התוכנית
		מונדר סיבאני	30/04/2010	ל"ר	17	ל"ר	ל"ר	• מחייב	תשריטת התוכנית

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

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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מס'ם	סלולרי	טלפון	כתובת	מס'ם תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה וליד עימדת	מקצוע / תואר
17/1493					עמדת-זרייר				034797431		

1.8.2 יזם כמעל

דוא"ל	מס'ם	סלולרי	טלפון	כתובת	מס'ם תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה וליד עימדת	מקצוע / תואר
				עמדת-זרייר				034797431		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס'ם	סלולרי	טלפון	כתובת	מס'ם תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה וליד עימדת	מקצוע / תואר	בעלים
				עמדת-זרייר			034797431			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס'ם	סלולרי	טלפון	כתובת	מס'ם תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה מנדר סיבאני יאסין בכר	מקצוע / תואר	תנדוס מנדר סיבאני	עורך ראשי מנדר סיבאני
mnder@netvision.com.il Baker.ya@yahoo.com	04/6741262	0522838480	04/6415828 04/6741262	5070 בית 50 רמ'אבב			24798 1053	026249821				

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 לגיטמציה לבניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

מחסן ביתי : שינוי בקו בניין צידי ימני מ-3.00 מטר ל-0.50 מטר כמסומן בתשריט, ושינוי בקו בניין קדמי מ-5.00 מטר ל-0 מטר כמסומן בתשריט.
מבנה המגורים: שינוי בקו בניין קדמי מ-5.00 מטר ל-1.35 מטר ו-2.45 מטר למרפסות. כמסומן בתשריט.
כל בניה חדשה תהיה לפי הוראות ת.מ. ג/4551.
תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף מסי 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.127
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין			אין	לפי תכנית ג/4551	מ"ר	מגורים
אין			אין	לפי תכנית ג/4551	מסי יחיד	

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	יעוד
ל"ר	1	מגורים

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

3.2 טבלת שטחים

מוצב מוצע		מוצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
1127	מגורים	1127	מגורים
100%		100%	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
.א	מאושרת לפי תכנית ג/4551 מאושרת ו ג/1707
4.1.2	הוראות
.א	עפ"י ת.ב.ע ג/1707 מאושרת ו ג/4551 מאושרת, למעט קוי הבנין המשתנים בתכנית זו כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

מספר קומות	קווי בניין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (משטח)	צפיפות (ח"ד/דונם)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסי' תא שטח	יעד			
	מספר קומות	מספר קומות						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מספר קומות	מספר קומות	
לפי 4551/ג	לפי 4551/ג	0.50	למחסן חובתן כמסווג בתשריט	0-1.35	למחסן כמסווג בתשריט	לפי 4551/ג											
מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות		

6. הוראות נוספות

בהתאם לת.ב.ע ג/4551 מאושרת

6.1 הוראות בנושא חשמל

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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

תאריך: 14/02/2012	חתימה:	שם: וליד עיאדאת	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 14/02/2012	חתימה:	שם: סיבאני מונדר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 14/02/2012	חתימה:	שם: וליד עיאדאת	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 14/02/2012	חתימה:	שם: מ.מ.י	בעל עניין בקרע
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, בניוי, ניקוז וכ"ו?		
		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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	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 חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף 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) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל 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 מונדר סיבאני (שם), מספר זהות 26249821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/ז/13/4551 ששמה שינוי בקוי בנין במגרש 484 זרזיר.
(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 זלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מונדר סיבאני
הנדסת בנין
תכנון ומיקוח
מ.מ. 24798
חתימת המצהיר

14/02/2012

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מק/יז/13/4551

(בעת המדידה המקורית)

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

יאסין בכר
מודד המוסמך
חתימה 10/10/06

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.

יאסין בכר
מודד המוסמך
חתימה 10/10/06

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.

יאסין בכר
מודד המוסמך
חתימה 10/10/06

_____ 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.