

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' מק/יז/15/4551**

**שם תוכנית: שינוי קוון בנין צידי במגרש 191 בבית זרזיר**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965                      הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"                      הועדה דנה בתכנית מס' 15/4551/15                      בישיבתה מס' 2509 מיום 15.8.12                      והחליטה להפקיד לאשר התוכנית                      עפרי דגן ארן עידו דורי                      מהנדסת הוועדה י"ר ועדת מטנה</p>	
<p>חודעה על אישור תכנית מס' 15/4551/15                      פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6457                      עמוד 577 מיום 8.8.12</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

לתת אפשרות להוציא היתר בניה למבנה שנבנה שלא בהתאם להוראות עפ"י ת.ב.ע. ג/1707 ו ג/4551 ו ג/16443 בית זרזיר . בהתייחס לקוי הבנין

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>שינוי קוו בנין צידי במגרש 191 בבית זרזיר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מק/יז/15/4551</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>820 מ"ר</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב 1</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה 30/05/2012</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4 ,</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 221550 221575  
קואורדינטה Y 736900 736925

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית בית זרזיר

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל  
יישוב זרזיר

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17502	מוסדר	• חלק מהגוש		26

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	191

**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
16443/ג	• שינוי	שינוי בקו בנין במגרש 191	6214	17/3/2011
4551/ג	• שינוי	שינוי בקו בנין במגרש 191	3724	17/12/89

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מונדר סיבאני	30/05/2010	1	ל"ר		1:250	• מחייב	הוראות התוכנית
		מונדר סיבאני	30/05/2010	ל"ר	17		ל"ר	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחיבים לבין המנהלים יגברו המסמכים הממחיבים. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחיבים לבין עצמם תגברנה ההוראות 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 זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
גיא/תלמה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
					בית ורז"ר				023352487		

יזם במעל											
1.8.2	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
					בית ורז"ר				023352487		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות
					נפרדת עילית					

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.4	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות
Table_wiz@revision.net.il	049863408		049863410	049863410	ת.ד. 486 כפר מנדא				24798	712
									026249821	
									מספר זהות	מספר זהות
									שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
									מספר זהות	מספר זהות
									שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
									מספר זהות	מספר זהות

**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**

שינוי בקוו בנין צדי דרומי (ימיני) למרפסת לשתי הקומות הקיימות מ-3.00 מטר ל-0.63 ו 0.73 מטר ע"פ המסומן בתשריט. ובקו בנין צידי (שמאלי) למדרגות קיימות בלבד מ-3.00 מטר ל-0 מטר ע"פ המסומן בתשריט.

תנאי למתן היתר בניה: העברת הקרואן, או העתקתו אל תוך קוי הבניין ואישורו לפי החוק ותחימה בפועל של גבולות המגרש המאושר בתשריט המדידה.  
תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף מס' 62 א (א) 4.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.820
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין			אין	לפי תכנית ג/4551 ו ג/16443	מ"ר	מגורים
אין			אין	לפי תכנית ג/4551 ו ג/16443	מס' יח"ד	

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	
ת"ר	ל"ר	ת"ר	ל"ר
		1	
יעוד		תאי שטח	יעוד
מגורים			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 ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	מגורים	אחוזים	מ"ר	יעוד	מגורים
100%	820		↑	100%	820		

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד:</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
לפי תכנית ג/4551 מאושרת ו ג/1707 מאושרת ו ג/16443 מאושרת	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
עפ"י ת.ב.ע ג/1707 מאושרת ו ג/4551 מאושרת ו ג/16443 מאושרת, למעט קוי הבנין המשתנים בתכנית זו כמסומן בתשריט	<b>א.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קו"ח בנין (מטר)	קו"ח בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צמחייה (לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה סה"כ		שטחי בנייה מ"ק/אחוזים			גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ק)	מס' תא שטח	יער
	צו"ח - צמחלי	צו"ח - ימני	מרחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בנייה	שטחי בנייה	מרחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שירות			
4	0	0.63	5						16443.2	לפי ג'16443.2					1	מגורים	

30/05/2012

דברנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 17

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא חשמל**

בהתאם לת.ב.ע. ג/16443 מאושרת.

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 הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

**6.15**

תנאי להיתר בניה, העברת הקרואן, או העתקתו אל תוך קוי הבניין ואישורו לפי החוק. ותחימה בפועל של גבולות המגרש על פי גבול המגרש האושר בתשריט המדידה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ך	ל"ך	ל"ך

**7.2 מימוש התוכנית**

מיידי

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		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 ארכאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	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:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		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 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הטפסים מתייחסים לחלק אי בנחל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תוכניות תוכניות תוכניות".

(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.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה מונדר סיבאני (שם), מספר זהות 26249821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/יז/15/4551 ששמה שינוי בקוי בנין במגרש 191 בבית-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 דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מונדר סיבאני  
 הנדסת בנין  
 תכנון ותקנה  
 חתימת המצהיר

30/05/2012

תאריך

