

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/08/16443

שם תוכנית: שינוי בקו בנין צידי במגרש 18/100 בית 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"</p> <p>הועדה דנה בתכנית מס' 1515/16443            בישיבתה מס' 1018 מיום 17.1.14            והחליטה להפקיד לדאשן התוכנית            עפ"י דג"א אדר' עידו דרי            מחנכת הוועדה י"ר ועדת משנה</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1515/16443            מודסמח בילקוט הפרסומים מס' 6806            עמוד 569 מיום 8.5.14</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי בקו בנין צידי במגרש 18/100 בזרזיר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/יז/08/16443

מספר התוכנית

2563

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30/01/2014

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

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

• ועדה מקומית

- לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4 ,

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
  - קואורדינטה X 221600
  - קואורדינטה Y 737050
- 1.5.2 תיאור מקום כביש ראשי-בית זרזיר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בית זרזיר
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - נפה יזרעאל
  - יישוב זרזיר
  - שכונה
  - רחוב
  - מספר בית

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17502	מוסדר	• חלק מהגוש		18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	לי"ך

**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 18/100.	6214	17/3/2011

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מונדר סיבאני	30/01/2014	1	ל"ר	1:250	• מחייב	הוראות התוכנית
		מונדר סיבאני	30/01/2014	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	תשריט התוכנית

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	רחאל גימאל	028224426				זרזיר					17502/18
	רחאל עמאד	026327064				זרזיר					17502/18

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רחאל גימאל	028224426				זרזיר				
	רחאל עמאד	026327064				זרזיר				

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	חיב ח'אלד	058554221				זרזיר				

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי מודד	מונדר סיבאני אוסאמה אליאס	026249821	24798 961			רח' 5070 בית 50 נצרת	04/6415828 04/6452501	0522838480 0504650282	04/6562268	mnder@netvision.net.il Baker.ya@yahoo.com

**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**

שינוי קו בניין להסדרת בניה קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי בקו בניין (דרומי) צידי ימני מ-3.00 מטר ל-0.93 מטר ו 1.98 מטר כמסומן בתשריט. תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף מס' 62 א (א) 4.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.563 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין			אין	לפי תכנית ג/16443	מ"ר	מגורים ב'
אין			אין	לפי תכנית ג/16443	מס' יח"ד	ומסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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	18/100	מגורים ב' ומסחר

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		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	2563	מגורים		100%	2563	מגורים ב' ומסחר



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>שם ייעוד:</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
לפי תכנית ג/16443 מאושרת	<b>.א</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
עפ"י ת.ב.ע ג/16443 למעט קו הבנין המשתנה בתכנית זו כמסומן בתשריט	<b>.א</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסי תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לכניסה תקובעת	מעל לכניסה תקובעת						מתחת לכניסה תקובעת		מעל לכניסה תקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
16443/ג	0.93-1.98	כמסומן בתשריט									<b>לפי ג/16443</b>				18/100	מגורים ב' ומסחר	

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

בהתאם לת.ב.ע. ג/16443 מאושרת.

נסיגות מקור 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**מאגיס חזקה  
מסגרת חזקה

פיקוח חזקה

לפי תכנית מאושרת, ח.א. 89245.

**6.13 עתיקות**

לפי תכנית מאושרת.

**6.14**

כל הוצאות התכנית יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק/או כל דין אחר, שאינם נושא לתכנית בניין עיר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

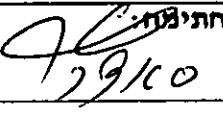
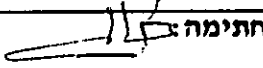
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

מיידי

## 8. חתימות

תאריך: 30/01/2014	חתימה: 	שם: רחאל גימאל רחאל עמאד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 30/01/2014	חתימה: מונדר סיבאני משורר חנוכה	שם: סיבאני מונדר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדריכלות חנוכה ר.מ. 74798	תאגיד:	
תאריך: 30/01/2014	חתימה: 	שם: רחאל גימאל רחאל עמאד	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 30/01/2014	חתימה: 	שם: היב חי'אלד	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, בינוי, ניקוז וכו'?		
		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 <sup>(1)</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 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 <sup>(2)</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 רוטות 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	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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 ארכיאולוגית		
✓		• 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 הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה 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 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

(4) מספרי 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.

<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/ז/08/16443 ששמה שינוי בקו בנין צידי במגרש 18/100 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  
משרד הנדסה  
אדריכלות ובניין  
ר.מ. 24798

30/01/2014

חתימת המצהיר

תאריך



**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מק/יז/08/16443

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 02/03/2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>30/01/2014</u> תאריך	<u>אוסאמה אליאס</u> <u>מולד מוסמך</u> רשיון מס' 691	<u>691</u> מספר רשיון	<u>אוסאמה אליאס</u> שם המודד
----------------------------	---	--------------------------	---------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20/12/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>30/01/2014</u> תאריך	<u>אוסאמה אליאס</u> <u>מודד מוסמך</u> רשיון מס' 691	<u>691</u> מספר רשיון	<u>אוסאמה אליאס</u> שם המודד
----------------------------	---	--------------------------	---------------------------------

האגף המרכזי  
 המשרד להגנת הטבע  
 תל אביב-יפו  
 ט.ד. 89245