

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/מעמק/108/8588

שם תוכנית: שינוי בהוראות בניה וחלוקת מגרש בהסכמה



הצפון
מבוא עמקים
תכנית מפורטת

מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית:

אישורים

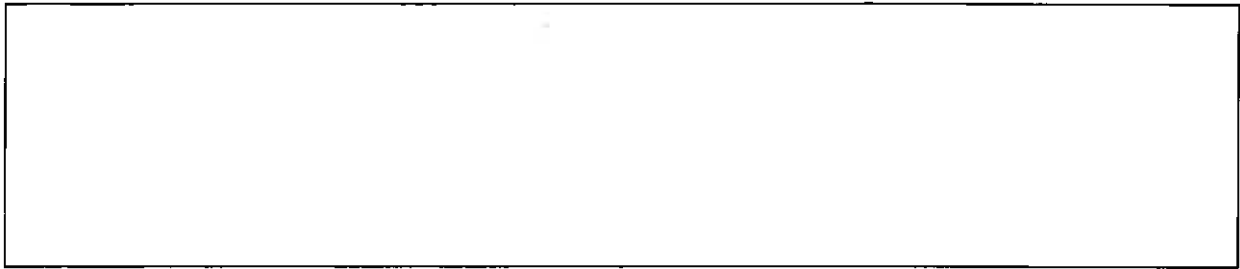
מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית "מבוא העמקים" אישור תכנית מס' 8/מעמק/108/8588 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20140011 מיום 9/9/14 סמנכ"ל לתכנון</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 8/מעמק/108/8588 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7142 מיום 11.11.15</p>	
---	--

<p>התכנית פורסמה לאישור בעתונות בתאריך 6.11.15</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בהוראות בניה וחלוקת מגרש בהסכמה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

8/מעמק/108/8588

מספר התוכנית

1094 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

19.05.2015 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

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

לפי סעיף בחוק

- 62 א(א) סעיף קטן 7.1, 4, 5, 9,

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

- סוג איחוד וחלוקה
- חלוקה בהסכמת כל הבעלים

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

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

קואורדינטה X 231675
קואורדינטה Y 739500

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב כפר כנא**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר כנא**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב כפר כנא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

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
17389	מוסדר	חלק מגוש		21,22,23,51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.8.99	4790		שינוי	8588/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		חסן מוחמד	09.02.2014	---	14	--	מחייב	הוראות התוכנית
		חסן מוחמד	09.02.2014	1	----	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
		חסן מוחמד	09.02.2014		2		מחייב	טבלאות הקצאה (מצורפים להוראות)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-5812219		כפר כנא					28220473	בילאל אמארה	

יזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-5812219		כפר כנא					28220473	בילאל אמארה	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-5812219		כפר כנא				28220473		בילאל אמארה	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04- 6412252	ת.ד. 384 נצרת			38379	056984636		חסן מוחמד	אדרי
			04- 6453206	כפר ריינה			576			נואטחה כמאל	מודד

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

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 בהוראות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט .
שינוי תכנית קרקע.
חלוקת מגרש לשני מגרשים בהסכמה.
שינוי בגודל מגרש מינמלי.
קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1094
------------------------	------

ל.ר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		אתר עתידיות	1,2,3	מגורים ב'
		אתר עתידיות	100,101	דרך מאושרת
		אתר עתידיות	200	שביל

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
77.97	853	77.97	853	מגורים א'
10.78	118	10.78	118	דרך מאושרת
11.25	123	11.25	123	שביל להולכי רגל
100	1094	100	1094	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י מגורים א' בתכנית מס' 8588/ג המאושרת	א.
הוראות	4.1.2
עפ"י מגורים א' בתכנית מס' 8588/ג המאושרת	א.
שימושים	4.1.3
זיקת הנאה	
בתחום זיקת ההנאה תותר נגישות מוטורית ורגלית לתא שטח מס' 2	

שם ייעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
על פי 8588/ג המאושרת	א.
הוראות	4.2.2
על פי 8588/ג המאושרת	א.
	ב.

שביל	4.3
שימושים	4.3.1
על פי 8588/ג המאושרת	ב.
הוראות	4.3.2
	ג.

6. הוראות נוספות

- 6.1 היטל השבחה :**
 א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .
- 6.2 חלוקה:**
 תכנית זו מבוססת על מגרש מאושר בתשריט חלוקה מאושר מס' 8/ח/17389/51א,
 התוכנית מציעה חלוקה של מגרש לשני מגרשים
 תנאי למתן היתר בניה – התאמת המגרש למוצע בתוכנית זו
- 6.3 הפקעות:**
 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .
- 6.4 מבנים להריסה :**
 תנאי למימוש הזכויות בתחום התוכנית הינו הריסת המבנה/הגדר המסומנים להריסה בתכנית והרלוונטים למגרש נשוא הבקשה.
- 6.5 עתיקות:**
 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) " 4242/0 כרם אל- ראס " י"פ 4023 עמ'
 3849 מיום : 09/07/1992 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"יח-1978
 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות , התש"יח-1978.
- 6.6 הוראות לגבי נגר עילי:**
 מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- 6.7 עצים בוגרים:**
 על תאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים/קבוצת עצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ/קבוצת עצים לשימור , יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת פקיד היערות וכן ההוראות הבאות:
 א. לא תותר כריתה/פגיעה בעץ/עצים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הוועדה, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה עפ"י הנחיית פקיד היערות".
- 6.8 תנאים להיתר בניה:**
 אטימת הפתחים בקו בניין 0 תהווה תנאי להוצאת היתר במגרש הרלוונטי
- 6.9 כללי:**
 כל שאר ההוראות תהיינה בהתאם לתכנית מאושרת ג/8588

7. ביצוע התוכנית

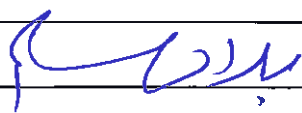
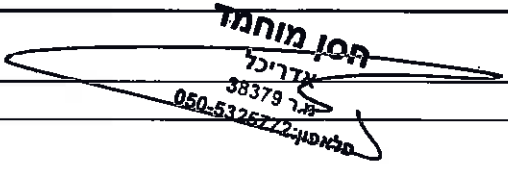
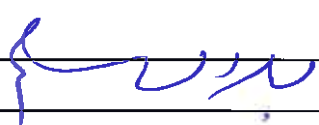
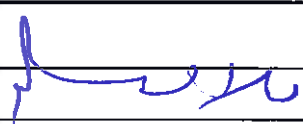
7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער למימוש התכנית – מיידי.

8. חתימות

	שם: בילאל אמארה	מגיש התוכנית
	חתימה:	
	תאריך:	
	חסן מוחמד	עורך התוכנית
	חתימה:	
	תאריך:	
	שם: בילאל אמארה	יזם במועל
	חתימה:	
	תאריך:	
	שם: בילאל אמארה	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	
	תאריך:	

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		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		
	✓	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) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
מסמכי התוכנית		האם קיימים נספחי תנועה, בניוי וכ"ו?	√	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותרמת ⁽⁴⁾ .	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		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	√	
איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	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 וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חסן מוחמד (שם), מספר זהות 056984636
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 8/מעמק/108/8588 ששמה שינוי בהוראות בניה וחלוקת מגרש בהסכמה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 38379.

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.

חסן מוחמד

אדריכל

מג' 38379

פלאטון: 050-5325472

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 : 8/מעמק/108/8588_

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: 01-06-18 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>01-06-18</u> תאריך	נואטחה כמאל מודד מוסמך 1982 חתימה	<u>578</u> מספר רשיון	<u>Ulyana</u> שם המודד
--------------------------	--	--------------------------	---------------------------

2. עדכניות המדידה

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

_____	_____ <u>X</u> _____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	----	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	----	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	----	

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		

טבלת המצאה

תקנה 2 עמ' 1
(תקנה 5)

לתכנית מס' 8/תעמק/108/8588

פרטי החלוקות המיומות

מס' סידורי	גוש	חלקה / מגרש	שם הבעלים / חשום	שם הזדוכר / חשום	שנבדוקים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' יחיד או מס' תאג'י	שטח החלקה הכלול החלוקה החדשה	שטח החלקה במר'ר	החלקים בבעלות
			סובדי אמארה / שוכר' אמארה / בילאל אמארה	החשום		55213482 / 58922394 / 28220473	806	2960	
סך הכל							806		

אני אלוף חיילת
ואני אלמנה של אלמנה ס'ג'י
אלמנה אלמנה ס'ג'י
29/1/14

מס' תעמק 108/8588/8
312967
מ.ד.

