

ס/מ 330/2

מבאי"ת 2006

תכנית מס' יז/מק/2003/11/12

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יז/מק/2003/11/12

שם תוכנית: שינוי בקן בניין, מגרש 1/26 אזה"ת אלון תבור

**מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: מפורטת**

אישורים

מתן توוך	הפקדה
<p>חוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "ירושלים" הועדה דונה בתוכנית מס' יז/מק/2003/11/12 בישיבתה מס' 559 מיום 6.1.2003 והחלטה הרפקין (לאש) התוכנית עפרי דגני אדר עידן דור הנדסת הועדה ירד ועדת משנה</p>	<p>חוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "ירושלים" הועדה דונה בתוכנית מס' יז/מק/2003/11/12 בישיבתה מס' 555 מיום 2.2.2003 והחלטה הרפקין (לאש) התוכנית עפרי דגני אדר עידן דור הנדסת הועדה ירד ועדת משנה</p>
<p>חוות על אישור תוכנית מס' יז/מק/2003/11/12 פרוטומה מילקט חפרטום מס' 679 מיום 29.1.2003 עמדו 703 מיום 29.1.2003</p>	<p>חוות על חקמת תוכנית מס' יז/מק/2003/11/12 פרוטומה מילקט חפרטום מס' 684 מיום 2.2.2003 עמדו 181 מיום 2.2.2003</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר בניה מחוץ לקוי בנין מאושרים.

דף ההסבר מהו ריקע לתוכנית ואינו חלק מממצמיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ורשומות	שם התוכנית ושינוי בקו בניין מגרש 1/26 אזה"ת אלון תבור	מספר התוכנית מק/יז/2003	מספר התוכנית
1.2 שטח התוכנית ירשומות	מספר מהדורה בשלב 1	4.40 ד'	1.2 שטח התוכנית
1.3 מהדורות ירשומות	שלב	• מילוי תנאים להפקדה	1.3 מהדורות
1.4 סיווג התוכנית ירשומות	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית ירשומות
	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	• כן	
	מוסד התכנון המוסמך ועדה מקומית להפקיד את התוכנית	•	
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן ג'	
	היתרים או הרשות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוצאה היתרים או הרשות.	
	סוג איחוד וחלוקת	• ללא איחוד וחלוקת.	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתוניים כלליים	מרחוב תכנון מקומי יזרעאלים קוואורדינטה X 234550 קוואורדינטה Y 727000
1.5.2 מיאור מקום	חלקו הצפוני של אזור התעשייה אלון תבור
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשויות מקומיות מוא"ז עמק יזרעאל • חלק מתחום הרשות הרכות נפה יזרעאל
1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית	ירוסס ברשומות יישוב אזהה"ת אלון תבור שכונה רחוב מספר בית
1.5.5 גושים וחלוקת בתוכנית	מספר גוש מספר גושים מספר גושים ישנים מספר גושים ישן -
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקוו הכחול.	17082 24, 18, 16
1.5.6 גושים חדשים	מספר גושים ישנים -
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלוקת תוכנית	מספר מגרש/תא שטח 26/1 12003/ג
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	ל.ר.

1.6 יחס בין תוכניות לבין תוכניות מאושرات קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומיים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.7.2003	5205		• שינוי	12003/ג

1.7 מסמכים התוכנית

סוג המסמך	תחולה	KENIM	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך ערכבת המסמך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך אישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	7.3.2012	רוני לב	רוני לב	וועדה מקומית
תשريع התוכנית	מחייב	ל"ר	1:1000	ל"ר	7.3.2012	רוני לב	רוני לב	וועדה מקומית
נספח בגיןי	מנחה	1:500	ל"ר	1	19.3.2012	רוני לב	רוני לב	וועדה מקומית

כל מסמכים התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סטייה בין המסמכים המחייבים לבין המנחיים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סטייה בין המסמכים המחייבים לבין תגבורנה ההוראות על התשייטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

תואר	מקצוע/ומשפחה	שם פרטי	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	טלפון	כתובת	טלורי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלוקת(ו)
				רדיומקס ישראל בע"מ	תעשיות ביאליק 155 ר"ג	037554764	510429681	ח"פ			

1.8.2 יזם בפועל

תואר	מקצוע/ומשפחה	שם פרטי	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	טלפון	כתובת	טלורי	פקס	דוא"ל
				רדיומקס ישראל בע"מ	תעשיות ביאליק 155 ר"ג	037554764	510429681	ח"פ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

תואר	מקצוע/ומשפחה	שם פרטי	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	טלפון	כתובת	טלורי	פקס	דוא"ל
• בעליים				ישראל מקרקיי	ת.ד. 5800 נצרת עילית 17105	04-6558211	04-6560521			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

תואר	מקצוע/ומשפחה	שם פרטי	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	טלפון	כתובת	טלורי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	אושרה לב	031800238	115278		04-8403352	המסילה 20 נשר	7300002	04-8403354	oshrah@studiolev.com
• מודד	בדרנה סברוי		033274317	1064		04-6748051	תד 2366 סכינן			

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.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינויי בינוי בניין בהתאם למבנה מנהלה הקיימים בשטח

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי בינוי בניין קדמי 5 מ 4 מ באזור ובהתקאה לבני מנהלה הקיימים בשטח על פי תשריט בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 (א) סעיף קטן 4.
 ב. שינוי בינוי צידי בהתאם לבני מנהלה הקיימים בשטח על פי תשריט סמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 (א) סעיף קטן 4.

2.3 נתוניים כਮותיים עיקריים בתוכנית

סה"ב שטח התוכנית – דונם	4.40 ד'

הערות	סה"ב מוצע בתוכנית		מספר מאושר	מצב מאושר	<u>ערן</u>	סוג נתון כמותי
	מספר	מתאריך				
					ל.ר	מגורים
						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 סתייה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				26/1	דרך מאושרת
				2	מגורים נ'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סטייה בין היעוד או הסימנו של תאי השטח בתשريع לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשريع על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים



מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
85.00	3740	תעשייה	85.00	3740	אזור תעשייה
15.00	660	דרך מאושרת	15.00	660	דרך מאושרת
100	4400	סה"כ	100	4400	סה"כ

4 יעוד קרקע ושימושים

	שם ייעוד: תעשייה	4.1
	שימושים	4.1.1
א.	על פי ובהתאם להוראות תכנית ג/3 12003	
ב.		
ג.		
	הוראות	4.1.2
א.		
ב.		
ג.		

	שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
	שימושים	4.2.1
א.	על פי ובהתאם להוראות תכנית ג/3 12003	
ב.		
ג.		
	הוראות	4.2.2
א.		
ב.		
ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרוי	אחו/ה צידי- ימני	קדמי	מספר קומות לכינסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכשיט % משטח תא השטח)	כפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחווי בניה בולטים (%)	שטח בניה מ"ר/אחוזים			גחל מגרשי/ מזעררי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
									על מלפט לכינסה הקובעת	מתחת לכינסה הקובעת	שטח בניה סה"כ			
									יע"פ תוכנית מ-12003	שירות	יעורי שירות			
5	4	לפי תשריט	לפי תשריט									3740	26/1	תעשייה

- קוי בנין קדמי וימני ישארו על פי המותר בתכנית מאושרת ג/3003 למעט באזור מבני המנהלה שם הם קטנים בהתאם לבניינים הקיימים על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1. לפי תוכנית ג/3003

6.2

6.3

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניות

7.2 מימוש התוכנית

ליר

8. חתימות

שם: געתון (ג'עון) חען חתימה: תעשיות רדיופוניק (ישראל) בע"מ	תאריך: 14.6.14 מספר תאגיך: 510429681	שם: מגיש התוכניות
שם: אסף גולן חתימה: אושקח אסף גולן מספר תאגיך: מא, רשיון 82257	תאריך: 14.6.14 מספר תאגיך:	שם: עורך התוכניות
שם: געתון (ג'עון) חען חתימה: תעשיות רדיופוניק (ישראל) בע"מ	תאריך: 14.6.14 מספר תאגיך: 510429681	שם: יוזם בפועל
שם: תאגיך: חתימה:	שם: תאגיך: חתימה:	שם: בעל עניין בקרקט
שם: תאגיך: חתימה:	שם: תאגיך: חתימה:	שם: בעל עניין בקרקט
שם: תאגיך: חתימה:	שם: תאגיך: חתימה:	שם: בעל עניין בקרקט

תצהיר עורך תוכנית

אני החתום מטה אושרה לב, מס' 031800238 זהות :

מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/יז/3/12003 שמה שינוי בקו בניין, מגרש 1/26
אזה"ת אלון תבור (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדיללות מס' רשיון 115278.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

שם היועץ תחומי מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערך על ידי/בסיוע יועץ

.א.

.ב.

.ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכיו התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוספת.

5. הנני מאשר כי מייטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואימים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות והמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מייטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הואשמי, החתימה דלמטה היא חתימתך, וכי תוכן תצהורי זה אמת.

חותמת המצהיר
אושרה למס' 031800238
מס' רשיון 115278

18.6.14
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהוות נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשדריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שעריך את המדידה המהוות רקע לתוכנית.

סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שעריך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושירה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצביה, לרבות הרקע הקדסטרלי.

מספר התוכנית : מק/יז/12003/11

רמת דיקוק, הקו הכהול והקדستر:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תציג'ר (כולל הקו הכהול).

1. המדידה המקורי

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצביה המהוות רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום:
והיא הוכנה לפי הוראות נהיל מבאי' ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים
שבתווך. דיקוק הקו הכהול והקדستر: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית
מלאה ברמת תציג'ר (כולל הקו הכהול)

2/6/16
תאריך

2/6/16
תגובהם ממס' 110815
מודד מוסמך מס' 106
חתימתה

106
שם המודד
מספר ראשון
2/6/16
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצביה המהוות רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרלי,
נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2/6/16
ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים
שבתווך.

2/6/16
תאריך

2/6/16
תגובהם ממס' 110815
מודד מוסמך מס' 106
חתימתה

106
שם המודד
מספר ראשון
2/6/16
שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אושרה לב תאריך: 20.11.2012 חתימה:

יש לסמן ✓ במקומות המתאים.

יש לוודא כי ניתנה התיחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שים לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק וمتיקנות התכנון והבנייה.

תchosם הבדיקה	סער בנווהל	נושא	כן	לא
משמעות התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכים התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנווהל מבאי'ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, ביןוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי'ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשريع התוכנית⁽¹⁾	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנווהל מבאי'ת	✓	
	2.2.7	קיים טבלת שטחים ובדיקה שסק' כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיים סימונים (מרקם, חז' צפון, קו אורך שלם וסגור) החדשנה, כנה מידיה, קו כחול שלם וסגור	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיים תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט עורך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיים תשريع מצב מאושר	✓	
	4.4	קיים תשريع מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמאה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשريع מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קויי בנין מכבושים (סימון בתשريع/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	לរ	
התאמת בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחוב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חויניות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספר הסעיפים מהווים חלק ב'נווהל מבאי'ת – "הנחיות לעריכת תשريع התוכנית".

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1 בחולק ב'נווהל מבאי'ת.

טחומי הבדיקה	סעיף בנווה	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחווז שכנן?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת למרחב תכנון מקומי שכנן?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם נדרש הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שימירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שימירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרש הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקת	פרק 14	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקת) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים	1.8	קיים לצהירים חתוםים של עורך התוכנית	✓	
		קיים מסמכים המעידים על היהות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרים חפירה ומילוי		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, יבוא חומרי מלוי ו/או ייזוא חומר חפירה מתוך פרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה מוקדמת ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחווזית/ מינהל התכנון?	ל.ר.	
		האם נמצאה התוכנית חودרת לתוכום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדרת התוכנית לתוכום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	ל.ר.	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתוכום?		
חיזוק מבנים בפני רuidות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולה ביחד עם התוספת, בפני רuidות אדמה?	ל.ר.	
		בתוכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	ל.ר.	
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רuidות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	ל.ר.	
שמירה על עצים בוגרים		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדיש?	ל.ר.	

(3) עפ"י התקנות התכנון והבנייה, תקנה 2 או 3 (taskiri השפעה על הסביבה התשס"ג- 2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התקנון).

(4) מספרי הטיעפים מתייחסים לחלק אי' בנווה – "הנחיות לעירית הוראות התוכנית".

(5) ראה התיחסות לנושא בפרק 10 בנווה ובנהירות האגף לתכנון נשיין ב邏輯 התכנון באמצעות קיימותם של מושגים.

(6) העדרה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בגין גובה לבנייה למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הtoutib - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורץ התוכנית: חוג'ירט אושרה לב: 20.11.2012 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר יליקוט פרסום	תאריך
ל.ר.			

שים לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בinityis

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספה	שם מוסד התכנון	תחולת התוספה	תאריך
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים		• התוספת אינה חליה.	
התוספת השנייה לעניין סביבה חויפות		• התוספת אינה חליה.	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים		• התוספת אינה חליה.	

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	ההחלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

עריך התוכנית			
שם ועדת הערכות	מספר הערך	אישור ועדת הערכות	תאריך אישור
ועדת ערכות מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעדרים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעדרים של המועצה הארצית.			

שים לב! הוסיףו סעיף זה רק אם הוגש ערך, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.