

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17881

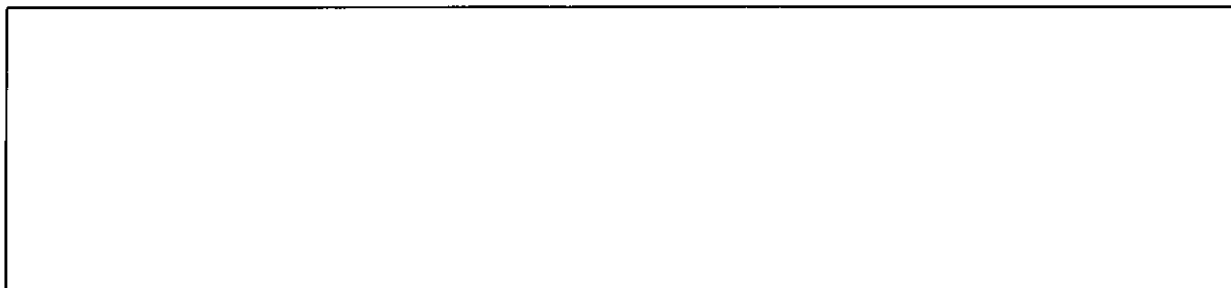
שם תוכנית: תוספת שכונת מגורים בדרום מערב כפר יסיף

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16/14 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 05/03/10 לאשר את התכנית יוסף ברוך יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון	
הודעה על אישור תכנית מס' 16/14 מחוז הצפון מיום 05/03/10	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

תוספת שכונת מגורים בדרום מערב כפר יסיף

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

17881/ג

מספר התוכנית

6,025.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 05/04/2011

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומותהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

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

קואורדינטה X 215,450.00
קואורדינטה Y 761,850.00

1.5.2 תיאור מקום כפר ירכא**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר ירכא בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כפר ירכא יישוב

שכונה
רחוב
מספר בית
לי"ר
לי"ר
לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18770	מוסדר	חלק מהגוש	---	8,10,11,12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4228	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4288 ממשיכות לחול	3364	10/08/1995
ג/7342	תוספת	--	4935	23/11/2000

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	26/06/2009	שאדי אבוריש	ו.מחוזית	05/04/2011
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	26/06/2009	שאדי אבוריש	ו.מחוזית	05/04/2011

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		049961801	לי"ר	049561919	כפר יסוף 24908 ת"ד 1528	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גדיס עיסאם	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר
לי"ר	049961801	לי"ר	049962529	כפר יסוף 24908 ת"ד 994	לי"ר	מועצה מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלים		
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו													1.8.4
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית	מודד	
FaarI@bezeqint.net	049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807		פ.א.א.ר. הנדסה	40758	59932426	אבו ריש מאד	מהנדס אזרחי			
FaarI@bezeqint.net	049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807		פ.א.א.ר. הנדסה	811	59932426	אבו ריש מאד	מודד מוסמך			

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	
ל"ר	

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**

תוספת שכונת מגורים בת 23 יח"ד בדרום מערב כפר יסיף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים ב' ושצ"פ וכבישים
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6,025
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	מ"ר	717.0		4,825.00		

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

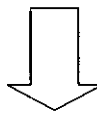
3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101-103	מגורים ב'
		201-202	שטח ציבורי פתוח
		301	דרך מוצעת

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			מ"ר		מ"ר		מ"ר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד		אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
80.08	מגורים ב'	4825.0	קרקע חקלאית		10.00	6025.0	100.00	6025.0	100.00	6025.0
8.31	שטח ציבורי פתוח	500.0								
11.61	דרך מאושרת	700.0								
100.00	ס"ה	6025.0	ס"ה							

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים, גני ילדים ופעטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות, כולבו, קיוסקים, מספרות.
4.1.2	הוראות
	אין
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מגרשי משחקים. מתקני משחקים לילדים.
4.2.2	הוראות
	אין לא יותר מעבר כלי רכב בין שטח הדרך לשטח המגרש.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כהגדרת הפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.3.2	הוראות
	אין

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	תכנית משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי	יעוד
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
101-103	400	120	24	**	**	144	24	5	40	12	4	0	3	3	3	3	

הערות:

* באזורי המגורים יותר מרווח צידי (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

6. הוראות נוספות	
6.1	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדרי תברואה
6.1.1	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.1.2	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.1.3	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתר בניה בהתאם לתכנית זו יהיה הגשת לוח זמנים מחייב ע"י תאגיד המים והביוב לחיבור שפכי כפר יסיף לפתרון קצה מאושר לישוב (מט"ש עכו). תנאי למתן אישור אכלוס לבתי השכונה שבנדון – השלמת חיבור שפכי כפר יסיף למט"ש עכו.
6.2	הוראות בנושא חשמל
	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: - לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. - בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת 3.0 מטר - אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. - אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת – קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. - המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
6.3	אשפה
	סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
6.4	חלוקה
6.4.1	התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
6.4.2	חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.
6.5	הפקעות לצורכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.6	רישום
	תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
6.7	תנאים לביצוע התוכנית
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.8 היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.9 חניה	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.10 פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.11 עתיקות	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.12 כיבוי אש	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושיעור רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה..

7. ביצוע התוכנית

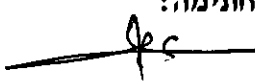
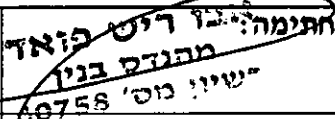
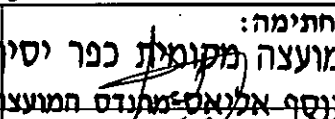
7.1 שלבי ביצוע

1	הכנת תשריט / תכנית איחוד וחלוקה
2	ביצוע תשתיות
3	הוצאת היתרי בניה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום

8. חתימות

תאריך: 05/04/2011	חתימה: 	שם: ג'ריס עיסאם	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 05/04/2011	חתימה:  מחנודס פואד "שיין" מס' 60758	שם: אבו ריש פואד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בניה וקביעות בע"מ 512910313 חברה	תאגיד:	
תאריך: 05/04/2011	חתימה:  מועצה מקומית כפר יסוף	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: מועצה מקומית כפר יסוף מס' רשיון 22999		
תאריך: 05/04/2011	חתימה:	שם: פריטיים	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

הצהרת המודד

הצהרה: 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 : ג/17881

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: 20/11/2011 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).

16/1/2011

תאריך

אבו ריש פואד
מחנך ומודד מסמך
רמ"ט להוראות
966904

811

מספר רשיון

אבו ריש פואד

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.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

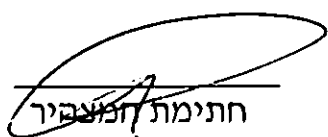
שם המודד

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **אבו ריש שאדי** מספר זהות **021854930**

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' **ג/17881** ששמה **תוספת שכונת מגורים בדרום מערב כפר יסיף** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **מפורטות** ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

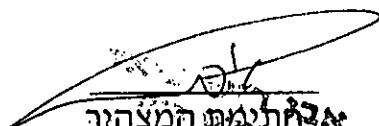
06/04/2011
תאריך

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבו ריש פואד מספר זהות 059932426.

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס'ג/17881 ששמה תוספת שכונת מגורים בדרום מערב כפר יסיף (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מפורטות מספר רשיון 40758.
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.


 אבו ריש פואד
 מהנדס תכנון
 רשיון מס'ג/17881

06/04/2011

תאריך