

דברי הסבר לתוכנית

לצורך לגיטימציה ליחידת מגורים קיימת ולאור העובדה בחוסר שטח למגורים ביישוב כפרי, קיים צורך בהחלפת השטחים המאושרים ללא שינוי סה"כ השטח המאושר למגורים ביישוב כפרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ימורס
ברשומות

החלפת שטחים בנחלה מס' 49 – כפר קיש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

5,978 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 05.08.2012

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימורס
ברשומות

• כן

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

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4.1

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• כולל איחוד וחלוקה בהסכמה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	גליל תחתון
		קואורדינטה X	242700
		קואורדינטה Y	730150
1.5.2 תיאור מקום		מזרחית לכפר קיש משק מסי 49	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מ.א. גליל תחתון
1.5.4 מתנבות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	נגר
		יישוב	כפר קיש
		שכונה	ל.ר
		רחוב	ל.ר
		מספר בית	ל.ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15364	מוסדר	• חלק מהגוש	--	1 נחלה מס 49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4384	• שינוי	החלפת שטחים	3111	23/10/1984
גת/מק/4384	• שינוי	החלפת שטחים	6197	9/02/2011
ג/10988	• כפיפות	אין שינוי	4967	1.03.2001
ג/13618	• כפיפות	אין שינוי	5318	2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אחמד זועבי	13.12.2011	7	12	לר	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אחמד זועבי	13.12.2011	1	7	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו למקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. המשרד יטען.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ושונה שמולביץ	מקצוע / תואר
15364/1/49	Armons39@gmail.com	--	לר	04-6767474	כפר קיש משק 49 מיקוד 19330	לר	לר	לר	67146894		לר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ושונה שמולביץ	מקצוע / תואר
Armons39@gmail.com	--	לר	04-6767474	כפר קיש משק 49 מיקוד 19330	לר	לר	לר	67146894		לר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ושונה שמולביץ	מקצוע / תואר	חוכר
Armons39@gmail.com	----	לר	04-6767474	כפר קיש משק 49 מיקוד 19330	לר	לר	67146894		לר	לר
--	04-6558210	לר	04-6558211	נצרת עלית		מנהל מקרקעי ישראל	לר	לר	לר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ואחמד זועבי	מקצוע / תואר	עורך ראשי
zoube@bezeqint.net	046528528	0528967912	046598528	ת.ד. 410 סולם	לר	לר	026243964		לר	אדריכל
Ehab23@gmail.com	--	050-6325050	--	אכסאל 16920	לר	לר	1073	איהאב אשתיו	לר	מועד

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
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**

- איחוד וחלוקה ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים " החלפת שטחים" ע"פ סעיף 62א(א)1
- שינוי קווי בניין מאושרים ע"פ סעיף 62א(א)4

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים " החלפת שטחים" ע"פ סעיף 62א(א)1
- שינוי קווי בניין 62א(א)4
- קביעת הוראות פיתוח ובינוי
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6,522 ד'
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	450	0	450		
בנחלה	מס' יח"ד	3	0	3		
יחידות	מ"ר	160	0	160		
אירוח	מס' יח"ד	4	0	4		

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	יעוד
		49a	מגורים ביישוב כפרי
		49b,49c	שטח חקלאי

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	מ"ר	יעוד
17.43	1,042	1,042	מגורים ביישוב כפרי
82.57	4,936	4,936	שטח חקלאי
100	5,978	5,978	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי	
4.1.1 שימושים	
ע"פ מגורים במשק חקלאי חלקות א בתוכנית ג/4384 וע"פ תוכנית מס' ג/ 10988 וע"פ תוכנית מס' גת/מק/4/4384 וע"פ תוכנית מס' ג/13618	
4.1.2 הוראות	
ע"פ מגורים במשק חקלאי חלקות א בתוכנית ג/4384 וע"פ תוכנית מס' ג/ 10988 וע"פ תוכנית מס' גת/מק/4/4384 וע"פ תוכנית מס' ג/13618	
מימוש הצימרים יהיה עפ"י נהלי ממ"י בעת מימוש התוכנית.	

4.2 שם ייעוד: שטח חקלאי	
4.2.1 שימושים	
כפוף לתוכנית ג/ 6540	
4.2.2 הוראות	
כפוף לתוכנית ג/ 6540	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שדות			
1	3	3	3	3	3	5	4384	10988	4/4384	ע"פ מגורים במשק חקלאי חלקות א בתוכנית ג/4384 וע"פ תוכנית מס' ג/10988 וע"פ תוכנית מס' ג/4384			49A	מגורים ביישוב כפרי		
4	4	4	4	4	4	4	6540	4384	4384	בהתאם לתוכנית ג/4384 ותוכנית ג/6540			49B	שטח חקלאי		
לא תותר שום בניה בהא שטח זה																
ע"פ תשריט																

6. הוראות נוספות**6.1 מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית

6.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז

6.3 ביוב

תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.¹

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.²

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5 אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה.
6.67 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.
6.7 הוראות הג"א
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר קבלת אישור מהנדס פיקוד העורף " אישור הג"א".
6.8 כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי למתן היתר בניה.
6.9 חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.10 הריסת מבנים
תנאי למתן היתר בניה, הריסה המבנים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית.
6.10 הפקעות
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה – 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	איחוד וחלוקה	אישור תוכנית מפורטת
2	הוצאת היתר בניה	אישור תוכנית זו

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		שושנה שמולביץ תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		אחמד זועבי תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יוזם במועל
מספר תאגיד:		שושנה שמולביץ תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		מ.מ.י תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		שושנה שמולביץ תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **זועבי אחמד**, מספר זהות 026243964, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גת/מק/_____ ששמה החלפת שטחים בנחלה מס 49 – כפר קיש (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 112197.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ _____
 - 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.


 חתימת המצהיר


25/2/2013
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: גת/מק/_____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 01.10.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

1073
 מספר רשיון

איהאב אשתיוי
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13.12.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



 חתימה

1073
 מספר רשיון

איהאב אשתיוי
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.


 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.