

19-02-2014

נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/2022

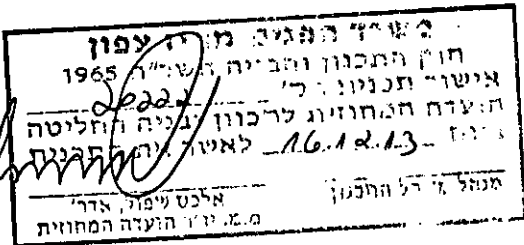
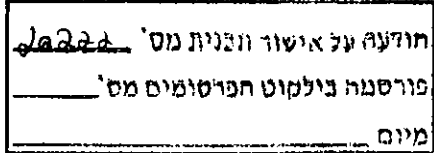
הסדרת ייעוד מגורים ב' בחלקה 23, גוש 18443

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת ייעוד מגורים ב' בחלקה 23, גוש 18443.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת ייעוד מגורים ב' בחלקה 23, גוש 18443

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

20222/ג

מספר התוכנית

965.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12/02/2014 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מרכזי
		קואורדינטה X	217,450.00
		קואורדינטה Y	761,600.00
1.5.2	תיאור מקום		כפר ג'וליס
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית כפר ג'וליס
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר ג'וליס
		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
18443	מוסדר	חלק מהגוש	---	23

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
16/06/2011	6250	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/17442 ממשיכות לחול	שינוי	ג/17442

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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		לי"ר	לי"ר	049560377	כפר גזוליס ת.ד. 67 מיקוד 24980	לי"ר	מועצה מקומית גזוליס	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		לי"ר	049560377	כפר גזוליס ת.ד. 67 מיקוד 24980	לי"ר	מועצה מקומית גזוליס	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Faar1@bezeqint.net	049561761	0577510776	049568111	כפר ירכא 24967 ת"ד 1	פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	40758	059932426	אבו ריש פואד	מהנדס אורחי		עורך התכנית
Faar1@bezeqint.net	049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	811	059932426	אבו ריש פואד	מודד מוסמך		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
לי"ר	
לי"ד	

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**

הסדרת נקודתית של ייעוד למגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 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	0.965
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		942.0	+ 279.6	662.4	מ"ר	מגורים ב'
		3	+ 1	2	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 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
		100	מגורים ב'
		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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
81.4	785.0.0	551.0	מגורים ב'
		414.0	שטח ללא ייעוד בתוכנית
18.6	180.0		מפורטות
100.0	965.0	965.0	סה"כ

↓

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, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
	הוראות התכנית לפי הוראות למגורים ב' בתכנית ג/17442.

4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
	אסורה בנייה בתחום השביל למעט מתקני דרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב' /	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר למגורש יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		יעד
			מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	
0 או 3 (1)	101	400	24	120	24	144	3	4	36	13.5	1	3	3 או 0 (1)	3	3	
בהתאם לתכנית ג/17442																

הערה :
 (1) מרווח צידי ואחורי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.
 (2) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.

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.
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 - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת - 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	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5	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.
6.6	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
	היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן 413.

6.9	הוראות אחרות
	כל שאר הוראות התכנית הן בהתאם לתכנית ג/17442 מאושרת.

7. ביצוע התוכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	
2	ל"ר	
3	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

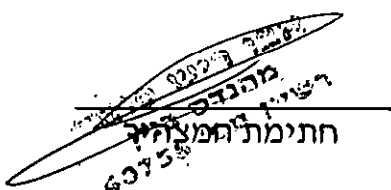
8. חתימות

<p>תאריך: 16/02/2014</p>	<p>חתימה: <i>לחמ</i></p>	<p>שם: אינג' חמד ונו ג'וליס מ.מ. 178922</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p></p>	<p>תאגיד: מועצה מקומית ג'וליס</p>	
<p>תאריך: 16/02/2014</p>	<p>חתימה: <i>מ.א.ר. יעוז</i></p>	<p>שם: אבו ריש פואד</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p><i>פ.א.ר. יעוז בתכנון בניה ובנייה בע"מ חברה 512916313</i></p>	<p>תאגיד: פ.א.ר. יעוז בתכנון בניה ובנייה בע"מ חברה 512916313</p>	
<p>תאריך: 16/02/2014</p>	<p>חתימה: <i>לחמ</i></p>	<p>שם: אינג' חמד ונו ג'וליס מ.מ. 178922</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p></p>	<p>תאגיד: מועצה מקומית ג'וליס</p>	
<p>תאריך: 16/02/2014</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד: מועצה מקומית ג'וליס</p>	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבוריש פואד מספר זהות 059932426 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20222 ששמה הסדרת ייעוד מגורים ב' בחלקה 23, גוש 18443 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית 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.



 חתימת המעריך
 מהנדס תכנון
 מס' 40758

16/8/2014

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 : ג/20222

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: **05/08/2013** 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).

16/8/2014
תאריך

אבו ריש פואד
 מנהל רישום ומדידה
 ת"ר חתומה
 מספר רישון 811
 תל אביב

811
מספר רישון

אבו ריש פואד
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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

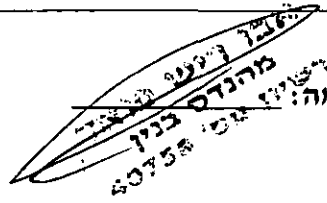
_____ תאריך

_____ חתימה

_____ מספר רישון

_____ שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים



עורך התוכנית: אבוריש פואד תאריך: 16/02/2014 חתימה:

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

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

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 על-פי סעיף 109 לחוק			
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה	סעיף
סעיף 109 (א)	לי"ר	לי"ר	
סעיף 109 (ב)	לי"ר	לי"ר	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לי"ר	לי"ר	לי"ר
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לי"ר	לי"ר	לי"ר
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לי"ר	לי"ר	לי"ר

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.