

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20913

שם תוכנית: הסדרת חלקה 43 בגוש 18898 - ירכא

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת דרכים בחלקה 43 בגוש 18898 ירכא

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת חלקה 43 בגוש 18898 -ירכא	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
20913/ג	מספר התוכנית			
818.0 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
16/02/2014	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
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	219,550.00
		קואורדינטה Y	762,550.00
1.5.2	תיאור מקום	כפר ירכא	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית ירכא
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר ירכא
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18898	מוסדר	חלק מהגוש	---	43

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11/08/1996	4435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7506 ממשיכות לחול	שינוי	ג/7506
30/5/2000	4885	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9872 ממשיכות לחול	שינוי	ג/9872

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שאדי אבוריש	06/01/2013	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שאדי אבוריש	06/01/2013	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	פ.א.א.ר. יעץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	06/01/2013	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תחבורה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9968576	לי"ר	04-9968576	כפר ירכא 24967 ת"ד	לי"ר	כפי שרשום בתשריט	לי"ר	לי"ר	מוניב חביש	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9968576	לי"ר	04-9968576	כפר ירכא 24967 ת"ד	לי"ר	כפי שרשום בתשריט	לי"ר	לי"ר	מוניב חביש	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	04-9968576	לי"ר	04-9968576	כפר ירכא 24967 ת"ד	לי"ר	כפי שרשום בתשריט	לי"ר	מוניב חביש	לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
FaarI@bezeqint.net	049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	לי"ר	כ.א.א. ג. יעז בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	86960	027677459	תכודרי מוסטמא	מהנדס אזרחי	עורך התכנית
glonass@012.net.il	04-9996680	לי"ר	04-9996680	כפר ירכא 24967 ת"ד	לי"ר		1026	לי"ר	שלה וסיס	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"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**

הסדרת חלקה 43 בגוש 18898 ירכא

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הזזת דרך פנימית בחלקה 43 מגוש 18898.
- שינוי ייעוד מדרך למגורים ולהפך.
- שינוי משטח חקלאי לדרך ולהפך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.818
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		402.15	0	402.15	מ"ר	מגורים
		3	0	3	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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	מגורים ב'
		201	קרקע חקלאית
		301	דרך מאושרת
		401,402	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	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
44.6	365.0	380.0	מגורים ב'
7.8	63.0	50.0	קרקע חקלאית
9.0	75.0	388.0	דרך מאושרת
38.6	315.0		דרך מוצעת
100.0	818.0	818.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לת.ב.ע מאושרת ג/7506.	
הוראות	4.1.2
אין	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם לת.ב.ע מאושרת ג/7506.	
הוראות	4.2.2
אין	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
כהגדרתה בפרק 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	
הוראות	4.3.2
אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.	
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
כהגדרתה בפרק 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.	
הוראות	4.4.2
אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	מספר קומות	מספר קומות							מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
אחוזי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	101	מגורים ב'

בהתאם לת.ב.ע מאושרת ג/7506

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 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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
6.4	חלוקה ורישום
	תנאי למתן היתר בנייה תוך הינו אישור תוכנית/תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית ורישום כחוק.
6.5	הפקעות לצרכי 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.
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5	חניה
6.5.1	החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
6.5.2	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

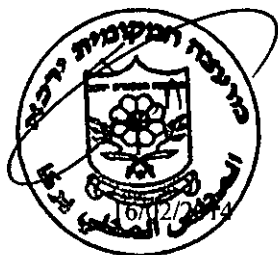
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישור

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מוניב חביש	חתימה:	תאריך: 16/02/2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: תכרורי מוסטפא	חתימה: חתימת התוכנית	תאריך: 16/02/2014
	תאגיד: פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בניה ותשתיות פנייה וכבישים בע"מ מס' חברה 51313101	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: מוניב חביש	חתימה:	תאריך: 16/02/2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מוניב חביש	חתימה:	תאריך: 16/02/2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	



תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **תכרורי מוסטפא** מספר זהות **027677459**

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20913 ששמה **הסדרת חלקה 43 בגוש 18898 ירכא** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **הנדסה אזרחית** מספר רשיון **86960**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/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.

אניג' מוסטפא תכרורי
מהנדס אזרחי
רשיון מס' 86960
חתימת המצהיר

16/02/2014

תאריך

אני החתום מטה שאדי אורי מספר זהות 021854930
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20913 ששמה הסדרת חלקה 43 בגוש 18898 ירכא להלן – ה"תוכנית".
2. אני מומחה לתחום _____ 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.

~~שאדי אורי~~
הנדסת בנין ותכנון
ר.מ. 49840
חתימתו ר.מ. 49840

16/02/2014
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 : 20913/ג

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: 01/07/2013 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).

<u>16/02/2014</u> תאריך	<u>1026</u> מספר רשיון	<u>שלה וסים</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.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוריים

ע"ג: איסופת תכנון
מלחם אונת
רשיון מס' 86960

עורך התוכנית: תכרורי מוסטפא 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	

עדר 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.