

סוגי חוקים
←
26.5.2007

2-4512

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12677/א
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ההליטה
ביום 15-02 לאחד את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 12677.

מטרה עיקרית : שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר ירכא.

נ.צ.	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18886		24

הודעה על שינוי תוכנית מס. 12677/א
בנוסחה מילקוט הפרסומים מס. 5087
ביום 20.6.07

1.3 שטח התוכנית : 2.640 ד' מטר

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : סלימאן סלאמה
מיקוד : 24967
ת.ז. : 5516943-7 : ירכא ת.ד. : 16
טל : 04-9962383

זום התוכנית : סלימאן סלאמה
מיקוד : 24967
ת.ז. : 5516943-7 : ירכא ת.ד. : 16
טל : 04-9962383

מגיש התוכנית : אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
כפר אבו סנאן מיקוד : 24905 ת.ד. 586
טל : 9996163-04 פקס : 9561194-04

עורך התוכנית : אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
כפר אבו סנאן מיקוד : 24905 ת.ד. 586
טל : 9996163-04 פקס : 9561194-04

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו תקרא מס' ג/ 12677 המהווה שינוי ותוספת לתכנית מתאר ג/ 5000 ולתכנית מפורטת מספר ג/ 1549.

1.6 מסמכי התוכנית :

א- תקנון בן 6 עמודים.
ב תשריט בקני"מ 1:1250
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
11.06.2001	הכנה
12.12.2001	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריט :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
דרך קיימת	חום
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול גוש	
גבול חלקה	קו ירוק
מגורים ב	כחול
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
גבול תכנית מתאר	קו כחול מרוסק
דרך מוצעת	אדום

1.10 טבלת שטחים :

1.11

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים ב			2.020	76.52%
דרכים			0.620	23.48%
שטח חקלאי	2.640	100.00%		
סה"כ	2.640	100.00%	2.640	100.00%

פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- א- שינוי מאיזור חקלאי לאיזור מגורים ב.
- ב- קביעת טבלת הגבלות וזכויות לתכנון בשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים ב.
- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

עמוד מס' 3 מתוך 6

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים	2.020	2424 מ"ר	16

פרק 3 - הוראות התוכנית :
3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מגורים :

• מרפאה פרטית

• משרדים לבעלי מקצועות חופשיים

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות ינטר/ מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה /שטח בניה מקסימלי							קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
8		במ"ר	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	400	מגורים ב
			4	144	36	24	120	0.0	144	3	3	3		

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות : חובה חזית כניסה בשלוב אבן טבעית וטיח צבעוני, לא לבן.
 ב - תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך .

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה .

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .
- מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד-300 מ') 11 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג - הוראות כלליות :

1 - חלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות .
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

2 - הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3 - 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.

4 - תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5 - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6 - הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה-למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7 - חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7 - כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 מימוש התכנית :

4.2 תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 3 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף.

