

9) משרד הפנים
9.7.02

2-4774
משרד הפנים
05.12.2002

06/08/2002

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12548 הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.7.02 לתקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

12548 יודעה על הפקדת תכנית מס.
5154 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיזם 6.1.03

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12548

מטרה עיקרית: שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ב, והתוויית דרכים.

1.2 מקום התוכנית:

כפר ירכא בשכונה מערבית מערבית צפונית

נ.צ. מרכזי	מזרח: 219250	צפון: 762250
מספר גוש	18898	חלקי חלקות
		72/73/47/46

12548 הודעה על אישור תכנית מס.
5212 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיזם 31.7.03

1.3 שטח התוכנית: 12.155 דונם מטר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עלי תעת, ת.ז. 20950333, כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 852, טלי 04-9969981

יום התוכנית: עלי תעת, ת.ז. 20950333, כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 852, טלי 04-9969981

מגיש התוכנית: סוהיל חטיב, כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 278

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12548 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.5.03 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

עורך התוכנית: סוהיל חטיב, מהנדס אזרחי, רשיון מס' 81085, כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 278
טל: 04-9562408, פקס:

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א 31 .
יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע: שטח עירוני בנוי
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח עירוני בנוי

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2 .
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי והרחבה לתוכנית מס' ג/ 7506 המאושרת .

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי והרחבה לתוכנית מס' ג/ 9872 , ג/ 12001 המאושרות .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ -1:1250 מסמך מחייב.

ג. התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
08.05.2001	הכנת התוכנית
18.02.2002	עדכון 1
06.08.2002	עדכון 2
08.12.2002	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רציף
קו כחול מקוטע
קו ירוק
פס ירוק באלכסון
כחול
חום
ירוק
חום
אדום
חום + ירוק
דרך לביטול

גבול תכנית מוצעת
גבול תכנית מאושרת
גבול חלקה
שטח חקלאי
שטח מגורים ב
שטח למבני ציבור
שטח ציבורי פתוח
דרך קיימת
דרך מוצעת
דרך גישה קיימת
קו אדום אלכסוני

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
64	7,780	2	236	מגורים ב
0	0	57	6,932	שטח חקלאי
36	4,375	41	4,987	דרכים
100	סה"כ: 12,155	100	סה"כ: 12,155	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד שטח של כשבע דונם משטח חקלאי לאזור מגורים ב', וכן התווית דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ב'.
- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד הקרקע.
- קביעת הוראות בנייה
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים	7,780	62

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

* אזור מגורים : ישמש אך ורק למגורים
* דרך : תשמש אך ורק למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

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
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ נ	צפופות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				קדמי	אחורי
4	4	13.5	4	120	40	20	100	0	120	לפי תשריט	3	3	400	מגורים

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

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A + B = C + D = E$

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

גמר חזיתות יהיה בטיח אקרילי, טיח טרמי או ציפוי אבן.

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המיס 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 הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 המינימליים 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:

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

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

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

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסה המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. 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. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. עתיקות:

בשטחה העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

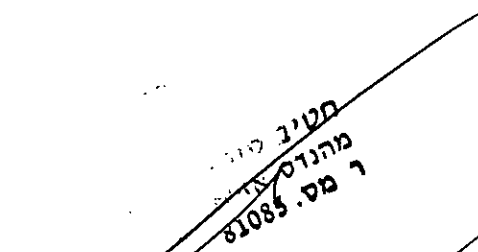
4.1 תקפות התוכנית:


לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

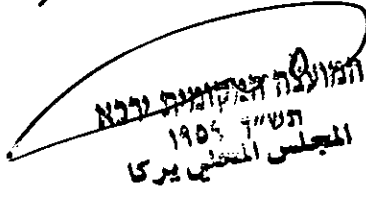
פרק 5 - חתימות

מעל הסרקע: 

יזם התוכנית: 

מגיש התוכנית:

חטיב סוהיל
מהנדס אג"ח
ר מס. 81085

עורך התוכנית:

חטיב סוהיל
מהנדס אג"ח
ר מס. 81085


המועצה המקומית נרמא
תש"ד 1954
المجلس المحلي نرما