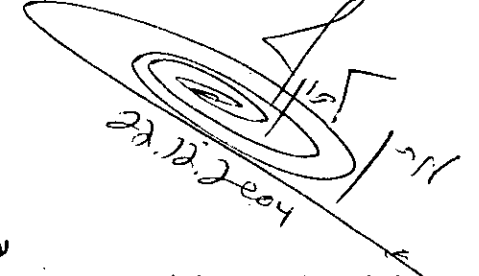


2 4369



עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13947
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.11.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' ג/13947.

מטרה עיקרית: שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר ירכא.

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18886		26,25

הודעה על אישור תכנית מס. 13947
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5475
ביום 27.12.04

1.3 שטח התוכנית : 2.335 ד'

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : אלחאג אחמד ת.ז. 50786276 כפר-כפר-יסיף ת.ד. 390:
מיקוד: 24908 טל: 04-9965282

יזם התוכנית אלחאג אחמד ת.ז. 50786276 כפר-כפר-יסיף ת.ד. 390:
מיקוד: 24908 טל: 04-9965282

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

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

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית מס' ג/13947
המהווה תוספת לתכנית מתאר כפר יסיף מס' ג/1549 ושינוי לתכנית מספר
ג/5000.

1.6 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 6 עמודים.
ב תשריט בקני"מ 1:1250 ותשרשים סביבה קני"מ 1:2500.
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
03.2003	הכנה
12.2003	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
גבול תכנת מתאר	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלקה	ירוק
מגורים ב	תכלת
דרך משולבת מוצעת	אדום+פס שחור
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
דרך קיימת	חום
ש.צ.פ	ירוק
מגורים א	כתום
תכנון עתידי	קו צהוב באלכסון
מחסר	אפור
איזור תעשייה	סגול

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים ב	0.290	12.42%	1.785	76.44%
שטח חקלאי	2.045	87.58%		
דרך			0.550	23.56%
סה"כ	2.335	100.00%	2.335	100.00%

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

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

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי יעוד קרקע חקלאית לאיזור 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 מגורים	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים	1.785	1927.8	7

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 ב(תכלת בתשריט) :

תותר הקמת :

א- בתי מגורים .

ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .

ג- מרפאות פרטיות .

ד- חנות מזון וקיוסקים .

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניין			אחוזי בניה /שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	מס' יחיד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	עיקריים	שטחי	לכיסוי	סה"כ	מס' קומות	במ"ר		
מגורים	400	3	3	0	108	0.0	90	18	36	108	3	9	2	4

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות :

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 ו/או 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 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות הבניה .

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

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 - מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5 - תנאים לביצוע התוכנית :

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

6 - היטל השבחה :

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

7 - הוראות הג"א

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

8 - 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.

9 - כיבוי אש :

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

פרק 4 מימוש התכנית :

4.2 תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף.

ח ת י מ ו ת

[illegible]