

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא

תכנית מפורטת מס' ג/12965 כפר ירכא

המהווה תוספת לתוכנית המתאר המאושרת לישוב ירכא מספר ג/3699 וג/7506

ושינוי לתוכנית מקומית מספר ג/12426 המאושרת.

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים ב.

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקה	נ.צ. X= 168,500.00	מערבית לכפר ירכא
18887	---	---	Y=262,250.00
18898	---	---	חלק מחלקה
	---	---	9,10
	---	---	59,60,61

1.3 שטח התוכנית: 5.571 דונם. מס' יח' דזור: 14 יח'

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מולא מוחמד ירכא. מיקוד 24967 טל: 9968934 - 04

יוזם התוכנית: מולא מוחמד ירכא. מיקוד 24967 טל: 9968934 - 04

עורך ומגיש התוכנית: אינג' אבו ריש פואד מהנדס ומודד מוסמך - מס' רשיון 40758 ת.ד.: 807 ירכא 24967 טל: 9560130-04 פקס: 9564792-04

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

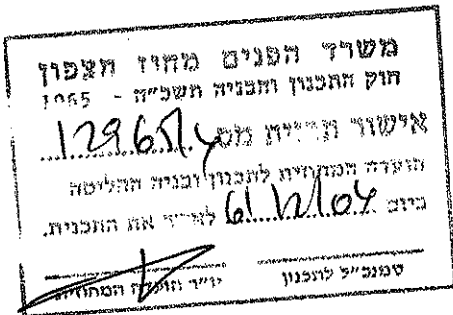
תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה תוספת לתוכנית מתאר מס' ג/3699 וג/7506 ושינוי לתוכנית מקומית מספר ג/12426 המאושרת.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 7 עמודים.
ב. תשריט בק"מ 1:1250.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
07/12/2001	הכנה
15/08/2002	עדכון 1
15/05/2004	עדכון 2
12965/ג	עדכון 3

החלטה גילקוט ונפרסומיה מס' 536
24/2/05



1.8 הגדרות ומונחים: משמעות של המונחי בתכנית זו יהיה כמשמעות בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מפורטת	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקה ומספרה (60)	קו ירוק
גבול גוש	קו משונן משני צדדים
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח אדום
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח מגורים ב'+ מסחר	שטח צבוע תכלת וחום לסירוגין
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימאלי	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
דרך רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.00%	0.00	97.2%	5.428	שטח חקלאי
74.40%	4.142	1.32%	0.066	מגורים ב'
7.30%	0.408	0.90%	0.00	שצ"פ
18.30%	1.021	1.48%	0.083	דרכים
100%	5.571	100%	5.571	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרת התוכנית:**

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים ב'.
ושצ"פ והתווית כבישים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:**1. נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
14	4.142	מגורים ב'

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית באיזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות ולגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. שטח מגורים ב':

מיועד להקמת בניני מגורים עד 4 קומות, גני ילדים ופעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומוסכים לחנית רכב פרטי.

ב. שצ"פ:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

ג. 777:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						מס' יחיד סה"כ	צמימות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		
		קדמי	אחורי	צדדי *	מפלס תכניסה A **	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכיסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ בכל הקומות E					
מגורים ב'	400.0	3.0	3.0	3.0	100.0%	20.0%	25.0%	5.0%	45.0%	120.0%	4	קומות	13.5	4.0	14.0

* באזורי המגורים יותר מרווח צידי (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדתה מקומית

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A+B=C+D=E$

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות :

1. תנאי למתן היתר בניה בתוך התוכנית יחייב אישור תכנית בינוי למגרש אשר תבטיח את מלוא זכויות הבניה .

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

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 בקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה 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/ 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 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה 400 ק"ו (עם שדות עד 500) 25 מ'.

חצרות:

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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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.

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 זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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 תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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 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.

5. מבנים להריסה :

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

6. 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.

7. היטל השבחה :

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

8. 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.

9. הוראות הג"א:

קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות 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 שלבי ביצוע:**

בתכניות הקבועות שלביות לביצוע, יסומנו גבולות השלבים בצורה ברורה ע"ג התשריט, כולל מספור. סעיף זה בהוראות התוכנית יפרט באופן מילולי את מיקום השלבים ומועד ביצועם.

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5- חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

בעל הקרקע: מולא מחמד

חתימה: 

יזם התוכנית: מולא מחמד

חתימה: 

עורך ומגיש הבקשה: אינג' פואד אבו ריש חתימה: 

אינג' ריש פואד
מחלקת בנין
דשון 40758

המועצה המקומית יריבו
מחלקת מנייה
אבו ריש
מחלקת המנייה