

עמוד מס' 1 מתוך 6

23.12.2004
23/12/04
14

29.5.2005
29.5.2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/14422.

מטרה עיקרית : שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ב והתוית דרך.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר ירכא.

נ.צ.	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18926	37,38,42	36,89,90

1.3 שטח התוכנית :

6.055 ד' מטר

מס' יח' דיור (מוצע) : 20 יח'.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: חסין אניס ת.ז. 02095486: ירכא ת.ד. 632: טל 9962273-04
וואיל חאג ת.ז. 034229898: ירכא ת.ד. 376: טל 9962275-04

יוזם התוכנית: חסין אניס ת.ז. 02095486: ירכא ת.ד. 632: טל 9962273-04
וואיל חאג ת.ז. 034229898: ירכא ת.ד. 376: טל 9962275-04

מגיש התוכנית: המהנדס מולא מגד

כפר ירכא מיקוד : 24967 ת.ד. : 113973
טל : 9560377-04

אישור תכנית מס. 14422

עורך התוכנית: המהנדס מולא מגד

כפר ירכא מיקוד : 24967 ת.ד. : 113973
טל : 9560377-04

יוזר הישיבה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו תקרא מס' ג/14422.

* חמהווה שינוי לתכנית מתאר ירכא מס' ג/7506 המאושרת, ותוספת לתכנית מס' ג/10132-1 ג/13487.

1.6 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 6 עמודים.

ב תשריט בקני"מ 1:1000 ותרשים סביבה בקני"מ 1:5000.

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 14422
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5419
מיום 24.7.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 14422
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.04..... להפקיד את התכנית
יו"ר הישיבה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14422/א
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5368
מיום 24.2.05

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
10.2003	הכנה
08.2004	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 תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מתאר	קו כחול מרוסק
גבול גוש 18926	-----
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלקה	71
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
מגורים ב	כחול
דרך קיימת	חום
דרך גישה קיימת	חום+ירוק
בניין קיים	נקודות שחורות
דרך מוצעת	אדום

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים ב	2.390	39.47%	5.085	83.98%
חקלאי	2.700	44.59%		
דרכים	0.965	15.94%	0.970	16.02%
סה"כ	6.055	100.00%	6.055	100.00%

פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

א- שינוי מאיזור חקלאי לאיזור מגורים ב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

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

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים ב	5.085	5085 מ"ר	20

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 לפי תכנית מס' ג/7506 .

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' קניין / סה"כ לדונם	צפיפות נטו / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קני בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שטח האזור (שימושים עיקריים)
			מס' קומות	סה"כ	לכיסוי חקרקע	שטחי שירות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
4	1	13.5	4	120	30	20	100	30	90	3	3	3	400	מגורים ב

- 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 .

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 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 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' .

הערות :

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.

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 תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתואם הדרך/או 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 .

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 - כיבואש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , בהתאם לפונקציה הבניה , וכפי הנדרש בחוק התכנון והבניה ובתקנות הבניה .

פרק 4 מימוש התכנית :

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

