

עמוד מס' 1 מתוך 6



מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי : גליל מרכז
 תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא אישור תכנית מס' 14757
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
 חתום על גדי
 סמנכ"ל לתכנון / יו"ר הוועדה המחוזית

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/14757.
מטרה עיקרית : שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ב והתוויית דרך.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר ירכא.

14757
 הודעה על אישור תכנית מס' 5507
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 19.3.06
 מיום

נ.צ.	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18930		24,25,29,53

1.3 שטח התוכנית : 1.467 דונם מספר יח"ד 4

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : עלי סלימאן חרבאוי ת.ז. : 55749931 כפר ירכא ת.ד. : 540
מיקוד : 24967 טל : 052-825987

יזם התוכנית : עלי סלימאן חרבאוי ת.ז. : 55749931 כפר ירכא ת.ד. : 540
מיקוד : 24967 טל : 052-825987

מגיש התוכנית : המהנדס מולא מגד מספר רשיון : 113973
כפר ירכא מיקוד : 24967 ת.ד. : 12015
טל : 9560377

עורך התוכנית : המהנדס מולא מגד מספר רשיון : 113973
כפר ירכא מיקוד : 24967 ת.ד. : 12015
טל : 9560377

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו תקרא מס' ג/14757.
* המהווה שינוי לתכנית מתאר ירכא מס' ג/7506.

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.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
01.2004	הכנה
03.2005	עדכון 1
05.2005	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריט :

סימן בתשריט	פירוש וסימן
קו כחול	גבול תכנית מוצעת
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מתאר
	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה
24	מספר חלקה
חום	כביש קיים
אדום	דרך מוצעת
אדום	דרך גישה מוצעת
ירוק + חום	דרך גישה קיימת
תכלת	מגורים ב
כתום	מגורים א
פס ירוק באלכסון	שטח חקלאי

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	
73.82%	1.083	14.11%	0.207	מגורים ב
		85.89%	1.260	שטח חקלאי
26.18%	0.384			דרך
100.00%	1.467	100.00%	1.467	סה"כ

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

א-שינוי מאיזור חקלאי לאיזור מגורים ב והתווית דרך .

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	1.144	1434 מ"ר	4

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, מיועד להקמת בנייני מגורים עד 4 קומות, גני ילדים ופעוטונים, משרדים בעלי מקצועות חופשיים חנויות מזון ומספרות.

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 סח"כ לדונם	צפיפות נטר/ מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה /שטח בניה מקסימלי						קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
4	2	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 בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות 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' .

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 .

2. 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 היום 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 .

עמוד מס' 5 מתוך 6

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 ו/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 קו 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 - כיבוי אש :

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

