

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא

תכנית מפורטת מס' ג/13933 כפר ירכא

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מאושרת ירכא מס' ג/4241

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח מבנה ציבור לשטח מגורים א'.

1.2 מקום התוכנית:

כפר ירכא	נ.צ. : X=168,850.000	Y=261,715.00
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18899	9	7/3

1.3 שטח התוכנית: 0.500 דונם. מס' יחידות דיור: 1 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

נצרת עילית, קרית הממשלה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13933
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.4.05 לאשר את התכנית
העל גדי
סמנכ"ל לתכנון

יוזם התוכנית: סלאמה חמדאן

ת"ד 1 ירכא מיקוד: 24967 טל: 04 - 9568111

עורך ומגיש התוכנית: אינג' אביריש פואד

מהנדס ומוודד מוסמך - מס' רשיון 40758
ת.ד.: 807 ירכא 24967 טל: 04 - 9560130 פקס: 04 - 9564792

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר

מס' ג/4241 המאושרת.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 5 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 1:10000.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
28.11.2002	הכנה
03.02.2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הפקדת תכנית מס' 13933

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 2.8.06 להפקיד את התכנית

יו"ר הוועדה המחוזית

13933
5550
9.7.06
מיום

ודעה על הפקדת תכנית מס' 13933
יועמה בילקוט הפרסומים מס' 5375
ביום 2.8.06

1.9 באור סימני התשריט :

גבול התוכנית
גבול תכנית מפורטת
גבול תכנית מאושרת
גבול חלקה
קווי גובה
גבול גוש
בניין קיים
דרך קיימת או מאושרת
דרך להולכי רגל
שטח חקלאי
שטח מגורים ב'
שטח מגורים א'
שטח למבני ציבור
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
מס' דרך
מרווח קדמי מינימאלי
דרך רוחב הדרך

קו כחול רצוף עבה
קו כחול מרוסק
קו כחול עבה מרוסק
קו ירוק
קו מפותל
קו משוון משני צדדים
שטח מנוקד בצבע התשריט
שטח צבוע חום בהיר
שטח אדום וירוק לסירוגין
פסים ירוקים אלכסוניים
שטח צבוע תכלת
שטח צבוע כתום
חום מותחם בחום כהה
שטח צבוע ירוק
ספרה ברבע העליון של העגול
ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
ספרה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
0.00	0.00 %	0.500	100 %	מגורים א'
0.500	100 %	0.00	0.00 %	שטח למבנה ציבור
0.500	100 %	0.500	100 %	סה"כ דונם

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

שינוי יעוד הקרקע משטח מבנה ציבור למגורים א'.

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

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	500	2

פרק 3 – הוראות התכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים :**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 א' :**לפי תכנית מפורטת מאושרת ג/4241****3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :**

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתירים תשנ"ב 1992)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' יח"ד סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ בכל הקומות	מס' קומות	במטרים		
מגורים א'	450.0	3.5	4.0	4.0	70.0%	0.00%	60.0%	10.0 %	45.0%	70.0%	שתי קו'	6.5	2.0	2.0

לפי תכנית מפורטת מאושרת ג/4241

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות: אין

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 לקווי 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 עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

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 והמינימאליים 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 יוחזרו 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, 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 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: מנהל מקרקעי ישראל חתימה: _____

יזם התוכנית: מ.מ ירכא חתימה: _____

עורך ומגיש הבקשה: אינג' פואד אבו ריש חתימה: _____

אבו ריש פואד
מהנדס בנין
רשיון מס' 40758

מאשרים אם תואם
מתאר

מועצה מקומית יבנה
גב"ש סעיד
מחיר מועד מקומית יבנה