

10.09.2006

17.10.2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 13679

מטרה עיקרית: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ב' והתווית דרכים

1.2 מקום התוכנית:

כפר ירכא, שכונה צפונית מערבית, סמוך לבה"ס החדש

נ.צ. מרכזי	מזרח: 219300	צפון: 762600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18898	41	13

הודעה על אישור תכנית מס' 13679/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5611
מיום 31-12-06

1.3 שטח התוכנית: 19.530 דונם מטר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: נגיב חמוד כנען, ת"ז 020136131, כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 1036
טל' 04-9966122

יזם התוכנית: נגיב חמוד כנען, ת"ז 020136131, כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 1036

מגיש התוכנית: סוהיל חטיב, כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 278

עורך התוכנית: סוהיל חטיב, מהנדס אזרחי, רשיון מס' 81085,
כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 278
טל: 04-9562408, פקס: 9961670

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א 31.
 יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי
 הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח עירוני בנוי
 ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2
 יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי
 תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי והרחבה לתוכנית מספר ג/ 9872 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- נספח תחבורה בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25.08.2002	הכנת התוכנית
01.09.2003	עדכון 1
12.01.2005	עדכון 2
17.03.05	עדכון 3
10.09.06	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית מוצעת	קו כחול רציף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול חלקה	קו ירוק
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
דרך מאושרת	חום
דרך מוצעת	אדום
דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
דרך גישה	חום וירוק
אזור מגורים ב'	כחול
שטח למבני ציבור	חום כהה
שטח ציבורי פתוח	ירוק

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים
מגורים ב'	0.076	0.5	12.364	68
שטח חקלאי	15.950	82	0	0
דרכים	3.504	17.5	5.466	28
שצ"פ	0	0	0.700	4
	סה"כ: 19.530	100	סה"כ: 19.530	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים והתווית דרכים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים

* קביעת התכליות המותרים לכל יעוד הקרקע .

* קביעת הוראות בנייה

* קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .

* קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

* קביעת הנחיות סביבתיות .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים ב'	4,327	26

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

* אזור מגורים: ישמש אך ורק למגורים.
* דרך: תשמש אך ורק למעבר כלי רכב, חולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
* שצי"פ: בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחקים לילדים.

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)**

מס' יח"ב	מס' ח"ד / צפיפות למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה *	מעל מפלס הבנייה	קדמי תשריט	אחורי	צדדי		
26	1	9	3	40	40	5	35	0	40	3 או לפי תשריט	3	3	400	מגורים ב'

*תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A + B = C + D = E$

3.3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

גמר חזיתות יהיה בטיח אקרילי או טיח טרמי או אבן טבעי.

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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה 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 מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

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

2. 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 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.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

8. 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 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

15/10/15

יום התוכנית :

15/10/15

מגיש התוכנית :

חטיב סוהיל
מהנדס אזרחי
ר . מס' 81085

עורך התוכנית :

חטיב סוהיל
מהנדס אזרחי
ר . מס' 81085