

200694
 22.12.2006
 10

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/15698.
 מטרה עיקרית : שינוי יעוד ממגורים ב' לשצ"פ ושינוי יעוד משצ"פ למגורים ב'.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר ירכא.

נ.צ.	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18898	47	

1.3 שטח התוכנית : 18.144 דונם

מס' יחידות דיור : 47 יח'

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : רקאד חזראן ת.ז. 05112294: כפר: ירכא ת.ד.: 849:

מיקוד : 24967 טל: 04-9967430

סלמאן חזראן ת.ז. 05574988: כפר: ירכא ת.ד.: 906:

מיקוד : 24967 טל: 04-9967342

פואד חזראן ת.ז. 05688540: כפר: ירכא ת.ד.: 894:

מיקוד: 24967 טל: 04-9967454

יום התוכנית : מועצה מקומית ירכא ת.ד. 1 מיקוד: 24967.

טל: 04-9568111 פקס: 04-9561716

מגיש התוכנית: המהנדס מולא מגד מספר רשיון: 113973

כפר: ירכא מיקוד: 24967 ת.ד.: 12015

טל: 04-9560377

עורך התוכנית: המהנדס מולא מגד מספר רשיון: 113973

כפר: ירכא מיקוד: 24967 ת.ד.: 12015

טל: 04-9560377

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו תקרא מס' ג/15698.

תמ"א 35 : התכנית אינה מהווה שינוי לתמ"א 35

תמ"א 31 : התכנית אינה מהווה שינוי לתמ"א 31

* המהווה שינוי לתכנית מתאר ירכא מס' ג/6766 המאושרת ו- תכנית מס'

ג/7506, ג/12548, ג/12001, ג/9872.

1.6 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 6 עמודים.

ב תשריט בקנ"מ 1:1250 ותרשים סביבה בקנ"מ

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

הודעה על אישור תכנית מס' 15694
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5629
 מיום 15.2.07

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1955
אישור תכנית מס' 15694
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.12.06 לאשר את התכנית
 15694
 סמל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
03.2004	הכנה
07.2005	עדכון 1
02.2006	עדכון 2
07.2006	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	
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלקה	47
דרך גישה קיימת	ירוק+חום
כביש קיים	חום
מגורים ב	כחול
שטח תקלאי	פס ירוק באלכסון
שטח לבנייני ציבור	חום בהיר
שטח ציבורי פתוח	ירוק כהה
מגורים א	כתום
שטח פרטי פתוח	ירוק

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים ב	11.724	64.62%	13.469	74.25%
ש.צ.פ	2.750	15.16%	1.005	5.53%
דרך גישה	0.300	1.65%	0.300	1.65%
דרכים	3.370	18.57%	3.370	18.57%
סה"כ	18.144	100.00%	18.144	100.00%

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

א. שינוי יעוד ממגורים ב' לשצ"פ ושינוי יעוד משצ"פ למגורים ב'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

* שינוי יעוד ממגורים ב' לשצ"פ ושינוי יעוד משצ"פ למגורים 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	13.469	16162 מ"ר	47

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/6766.

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 סה"כ לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בניין			גודל מגרש מינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	סה"כ	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
3.5	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.
 - ניתן לחלק את המגרשים לחלוקת משנה בהסכמת השותפים.
- 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 קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 ואו 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 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, ויהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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 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 כוללת לבנין, 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 : תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף.

