

הודעה על אישור תכנית מס' 14343
 גרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5713
 מיום 4.9.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו
 תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא
 תכנית מפורטת מס' ג/14343 כפר ירכא
 שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים ב'

המהווה תוספת לתוכנית מפורטת ג/7506, ג/13613

מסמכי תכנון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14343
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.10.07 לאשר את התכנית
 תצליל גדי
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

- 1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים ב'
 1.2 מקום התוכנית:

כפר ירכא	נ.צ.: X=762,375.00	Y=218,750.00
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18898	---	6,52,53,80
	---	---

1.3 שטח התוכנית: 9.875 דונם מס' יח"ד: 22 יח'.

1.4 בעלי עניין:
בעלי הקרקע: פרטיים.

מסמכי תכנון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 תכנית מס' 14343
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.10.07 לאשר את התכנית
 תצליל גדי
 יו"ר הועדה המחוזית

יוזם התוכנית: מועצה מקומית ירכא.
 ת"ד 1 ירכא מיקוד: 24967
 טל: 9568111 - 04 פקס: 9561716 - 04

עורך התוכנית: אינג' אבנר ריש פואד
 מהנדס ומוודד מוסמך - מס' רשיון 40758
 ת.ד.: 807 ירכא 76942 טל: 9560130 - 04 פקס: 9564792 - 04

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה תוספת לתוכנית ג/7506, ג/13613

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.
 ב. תשריט בק"מ 1:1250.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14343
 גרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5713
 מיום 4.9.07

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
15.09.2003	עדכון 1
15.05.2004	עדכון 2
29.09.2004	עדכון 3
22.03.2006	

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

1.9 תאור סימני התשריט:

גבול התוכנית
גבול תכנית מפורטת
גבול תכנית בהפקדה
גבול חלקה
קו גובה
גבול גוש
בניין קיים
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת
שטח חקלאי
שטח מגורים ב'
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 משונן משני צדדים
שטח מנוקד בצבע התשריט
שטח צבוע חום בהיר
שטח אדום
פסים ירוקים אלכסוניים
שטח צבוע תכלת
שטח חום תחום 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 מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
73.50%	7.266	0.00%	0.00	מגורים ב'
0.00%	0.00	100.00%	9.875	שטח חקלאי
3.00%	0.300	0.00%	0.00	שטח ציבורי פתוח
23.50%	2.309	0.00%	0.00	דרכים
100.00%	9.875	100.00%	9.875	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים ב'.
והתווית כבישים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
22	7266.0	מגורים ב'

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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 ב':

מיועד להקמת בניני מגורים עד 4 קומות, גני ילדים ופעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומוסכים לחנית רכב פרטי.

ב. שצ"פ:

- ככרות. גנים ציבוריים ונטיעות.
- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים,

ג. דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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)

סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	צפיפות/ מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי					קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושיים עיקריים	
			מס' קומות	במטרים	סה"כ בכל הקומות E	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A **	קדמי	אחורי			צדדי *
22		2.0	13.5	ארבע קומות	120.0%	45.0%	20.0 %	100.0%	20.0%	100.0%	3.0	3.0	3.0	400.0	מגורים ב'

* באזורי המגורים יותר מרווח צידי (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדתה מקומית

חישוב סה"כ אחוזי בניה : $A+B=C+D=E$

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי למתן היתר בניה: כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוימחייבת אשר תבטיח ניצול מלא של זכויות הבניה במגרש.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תוכנית 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 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/ 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) 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 190, 189, 188 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 יוחכרו 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. סידורים לנכים:
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

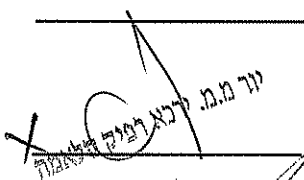
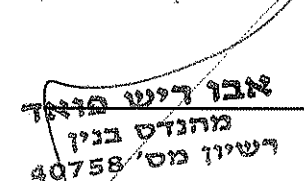
פרק 4- מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5- חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

_____	<u>חתימה:</u>	<u>בעל הקרקע:</u>	פרטיים
	<u>חתימה:</u>	<u>יזם התוכנית:</u>	מ.מ.ירכא
	<u>חתימה:</u>	<u>עורך הבקשה:</u>	אינג' פואד אבו ריש

מ.מ.א.ר. יעוז פתכמן
בניה וכבישים בע"מ
מס' חברה 512916313