

מחיר  
מס' 2014/131  
מס' 2014/131  
מס' 2014/131

מחוז הצפון ועדה מקומית  
14-09-2014

811110  
304.13  
ס' 1  
ס' 2

# מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי - נפת עפולה  
תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא  
תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית ג/מר/2/05/6766/2013  
שינוי קו בניין מ-3 מ' ל-0 מ' מכל הצדדים  
לפי סעיף 62 א, (א), (4) לחוק התכנון ובניה  
המהווה שינוי לתוכנית מתאר ירכא מס' ג/3699  
וכן לשינוי תקנון מתאר ירכא המאושר מס' ג/6766

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: שינוי קו בניין מ-3 מ' ל-0 מ' מכל הצדדים לפי סעיף 62 א, (א), (4) לחוק התכנון ובניה.

1.2 מקום התוכנית:

ועדה מקומית ג' ירכא		צפון לכפר ירכא	
אישור תכנית מס' 2/05/6766/2013		מספר גוש 18932	
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית		מספר גוש 18932	
בישיבה מס' 220,050 - 2/8/13		מספר גוש 18932	
נ.צ.: X=762,400		מספר גוש 18932	
חלק מחלקה	חלקה	חלקה	חלקה
20	20	--	--
יו"ר הועדה המחוזית	יו"ר הועדה המחוזית	--	--

1.3 שטח התוכנית: 0.433 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: שואח מחמד ת.ד.: 291 ירכא 24967 טל: 04-9966457

יוזם התוכנית: שואח מחמד ת.ד.: 291 ירכא 24967 טל: 04-9966457

עורך התוכנית: אינג' ביסאן נזיה מהנדס מוסמך - מס' רשיון 38108 ת.ד.: 5014 ירכא 24967 טלפקס: 04-9996931

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - המהווה שינוי לתוכנית מתאר ירכא מס' ג/3699 וכן לשינוי תקנון מתאר ירכא המאושר מס' ג/6766

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 5 עמודים. ב. תשריט בק"מ 1:1250.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
20/12/2004	1
	2
	3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
גליל המרכזי  
08-11-2010  
מח' טכני

הועדה המקומית הגליל המרכזי  
הפקדת תכנית מס' 2/05/6766/2013  
הועדה המקומית החליטה להפסיד את התכנית  
בישיבה מס' 220,050 - 28/2/03

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול התוכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מפורטת	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקות	קו ירוק
גבול גוש	קו משונן משני צדדים
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימאלי	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
דרך רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
100.00%	0.433	100.00%	0.433	מגורים א'
100.00%	0.433	100.00%	0.433	סה"כ דונם

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

שינוי קו בניין מ-3 מ' ל-0 מ' מכל הצדדים לפי סעיף 62א, א, (א), (4) לחוק התכנון ובניה.

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

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
1	430	מגורים א'

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

לא ייתן 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 א':**

מיועד להקמת בניני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים, גני ילדים ופעטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומוסכים לחנית רכב פרטי.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות בשינוי לתקנון מתאר ירכא המאושר מס' ג/6766 ולמעט בנושא שינוי בקווי בניין שיהיו בהתאם למטרת תוכנית מפורטת זאת.

### 3.3 הוראות נוספות :

- א. הוראות והנחיות נוספות : בחלקים שלא בקו-בנין בשיעור של 3.00 מ" החלקים יהיו ללא פתחים.
- ב. הבנייה המוצעת בעתיד תהיה במרחק 3.00 מ" כדין.
- ג. תשתיות :  
1. מים :  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

שלאח אכזור  
הועדה בניין  
ג.מ. 30510  
30-4-13

### 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 :

- 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'.  
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'.
- 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.
- המרחקים האנכיים והמינימליים 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.

**ד. 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 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. כיבוי אש:**

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

**11. סידורים לנכים:**

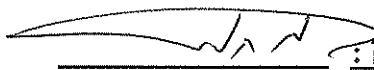
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 4- מימוש התוכנית****4.1 תקפות התוכנית:**

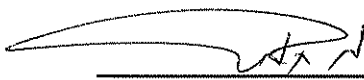
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5- חתימות**

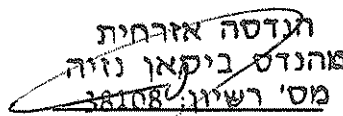
חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

 חתימה:

בעל הקרקע: שואח מחמד

 חתימה:

יזם התוכנית: שואח מחמד

 חתימה:   
 מהנדס ביקאן נזיה   
 מס' רשיון 28188

עורך הבקשה: אינג'י נזיה ביסאן