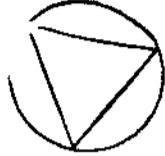


הצפון  
מחוז:  
מרחב תכנון:  
7.5.2000

גליל מרכזי

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה:

ירכא



תחום מוניציפלי:

תכנית מס' ג' 9872/

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג-7506 -

הרחבת מתאר ירכא

המועצה המקומית ירכא

יוזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

בעלי הקרקע:

אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים

המתכנן:

רח' יפה נוף 97 א', חיפה - 34321

טל.: 04-8382166 פקס.: 04-8370842

9872  
4885  
20.5.2000

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1765  
גישור תכנית מס' 9872  
הוועדה המחוזית לתכנון לבניה החל ב-  
ביום 18.1.00 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

<b><u>הקדמה</u></b>		1.
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי המועצה המקומית ירכא.	<b><u>היוזם:</u></b>	1.1
אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים רח' יפה נוף 97 א', חיפה - 34321 טל.: 04-8382166 פקס.: 04-8370842	<b><u>המתכנן:</u></b>	1.2
שונים, מינהל מקרקעי ישראל	<b><u>בעלי הקרקע:</u></b>	1.3
התכנית מורכבת משני חלקים, התשריט והתקנון.	<b><u>התכנית:</u></b>	1.4
יהיה חלק בלתי נפרד של תוכנית זו בכל העינים הכלולים בתוכנית.	<b><u>התשריט:</u></b>	1.5
יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העינים הכלולים בתכנית.	<b><u>התקנון:</u></b>	1.6
1:1250.	<b><u>קנה מיזח לתשריט:</u></b>	1.7
136.310 דונם.	<b><u>שטח התכנית:</u></b>	1.8
346 יח"ד.	<b><u>קיבולת התכנית:</u></b>	1.85
ההקדמה לתקנון זה היא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.	<b><u>הקדמה:</u></b>	1.9

2. כללי

- 2.1 שם: תוכנית זו תיקרא ג/9872.
- 2.2 חלות: תכנית זו תחול על כל השטחים המותממים בקו כחול עבה בתשריט.
- 2.3 יחס לתוכניות אחרות 2.3  
תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר ירכא ג-7506.  
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית ג/7506 יקבע האמור בתכנית זו.
- 2.4 מטרת התוכנית:
- א. שינוי סוג שטח הקרקע הכלול בתכנית מ"שטח חקלאי" ל"אזור מגורים ב'", "שטח למבני ציבור", "שטח פרטי פתוח", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך".
- ב. הסדרת המעמד הסטטוטורי של בניה בלתי חוקית בשטח התכנית.
- 2.5 תחולה:  
תחולת תוכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.
- 2.6 הקרקע הכלולה בתוכנית:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
18934	2	
18898	12,13,40,45,	8-11,14,15,39,41-44 46,47,48,79,80,

2.7 טבלת שימושי קרקע:

2.7.1 טבלת שימושי קרקע - מצב מאושר

ש ט ח		ייעוד הקרקע
% מסה"כ שטח התכנית	בדונם	
3.51%	4.768	אזור מגורים ב' דרך מאושרת שטח חקלאי
4.66%	6.358	
91.83%	125.184	
100%	136.310	סה"כ

2.7.2 טבלת שימושי קרקע - מצב מוצע

ש ט ח		ייעוד הקרקע
% מסה"כ שטח התכנית	בדונם	
50.85%	69.297	אזור מגורים ב' שטח לבניני ציבור שטח ציבורי פתוח שטח פרטי פתוח דרך חדשה / מוצעת דרך קיימת / מאושרת שטח חקלאי שביל הולכי רגל
13.50%	18.406	
0.79%	1.080	
10.72%	14.610	
10.24%	13.960	
4.70%	6.400	
6.04%	8.242	
3.16%	4.315	
100%	136.310	סה"כ

3 הגדרות

לכל המונחים בתוכנית תהיה המשמעות המוקנית להם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, סידורים לנכים בבנין ציבורי) תש"ל-1970, להלן "התקנות".

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, להלן "הוועדה המקומית".

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון, להלן "הוועדה המחוזית".

4. תקנות כלליות ותנאים שונים

- 4.1 שימוש בקרקע ובבנינים:  
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בשטח התכנית לשום תכלית או לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 הפקעה לצרכי ציבור:  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 ו-189 לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית.
- 4.3 תנאים למתן היתר בנייה:  
היתר לבניה או לעבודות בקרקע בתחום תכנית זו יינתן לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן:
- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, שטח למבני ציבור, שטח ספורט) בהתאם לתכנית זו, לתכנית מפורטת או תכנית חלוקה אשר יוכנו בעיקבות תכנית זו יירשמו על שם הרשות המקומית.
- ב. הובטחה סלילת דרך המקשרת את מקום הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב.
- ג. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית לפני ביצוע בפועל של מערכת הביוב והניקוז.
- ד. הבקשה להיתר הוגשה לפי כל התנאים של "התקנות" שאותן רואים כמחייבות. סעיף זה לא בא לגרוע מ"תקנות" אלא להוסיף עליהן.

- 4.4 **חניה:** לא יוצא היתר בניה אלא אם ניתן פתרון חניה בתחומי המגרש בשעור שייקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, תשמ"ג - 1983.
- 4.5 **ניקוז:** כל בעל קרקע ו/או יזם אשר יבנה בשטח התכנית יבטיח את ניקוז הקרקע שברשותו בתום תיאום עם בעלי המגרשים הגובלים ובהתאם לתכנית הניקוז של השטח כולו.
- 4.6 **ביוב:** כל בעל בנין בשטח התכנית, אשר מרחק הבנין שבבעלותו מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית אינו עולה על 100 מ', חייב יהיה לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.
- 4.7 **מיקלטים:** לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן בוצע המתקן לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
- 4.8 **מס השבחה:** בעלי הקרקע בתכנית זו יהיו חייבים בתשלום מס השבחה בהתאם לחוק.

5. תקנון יעודי האזורים

5.1 ביאורי סימני התשריט:

גבול התכנית	- קו כחול עבה
אזור מגורים ב'	- תכלת
שטח למבני ציבור	- חום מותחם בחום כהה
שטח פרטי פתוח	- ירוק מותחם בירוק כהה
שטח ציבורי פתוח	- ירוק
דרך מוצעת	- אדום
שביל הולכי רגל	- אדום וירוק לסרוגין
שטח חקלאי	- פסים ירוקים באלכסון
קו מתח גבוה	- קו-נקודותיים-קו באדום
מספר הדרך	- ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול הדרך
מרווח קידמי מינימלי	- בספרות אדומות ברבע הימני והשמאלי של עיגול הדרך.
רוחב הדרך	- ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול הדרך

5.2 רשימת התכליות:

אזור מגורים ב'

בתי מגורים עד 4 קומות כמפורט בתכנית המתאר ג/7506, ובתכנית ג/6766.

שטח לבניני ציבור

שרותים קהילתיים שכונתיים כמפורט להלן: שרותי חינוך, שרותי בריאות וסעד, שרותי דת, שרותי תרבות וחברה ושרותי מינהל ציבורי או פרטי.

שטח פרטי פתוח

שטחים המיועדים לשימושים פרטיים שאינם דורשים הקמת מבנים מכל סוג שהוא. בניה בשטחים אלו אסורה.

שטח ציבורי פתוח

שטחים המיועדים לגינות ציבוריות, מגרשי משחק שכונתיים, שרותים ציבוריים, קיוסק בשטח עד 30 מ"ר כולל אחסון.

שטח חקלאי

שימושים חקלאיים בלבד בהתאם להוראות תכנית ג/6540 - "קביעת הוראות למתן היתרי בניה לבמנים חקלאיים במחוז הצפון".

דרכים

מעבר לתנועה מוטורית ולהולכי רגל, חניות כלי רכב ומתקנים הנדרשים לייעוד זה.



5.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוף שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתולים חש"ב-1992)

מס' יח"ד לדונם	אפיונות נטו מספר יח"ד למגורש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה מקסימלי							קווי בניה		גודל מגורש בניימלי במ"ר	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לניסוי קרקע	שטחי שרות	עיקרי שימוש	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8	4	13.5	4	120%	40%	5%	25%	20%-0%	100%-120%	לפי תשריט	3	3*	400	מגורים ב'
-	-	16.0	4	100%***	40%	5%	20%	25%-0%	75%-100%	לפי תשריט	3	3	750	שטח לבנין ציבורי

תערת:

\* באזורי המגורים יותר מרמות צידי 0 מ' כאשר החזית החדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

\*\* במבנה ציבורי ניתן לנייד את אחוזי הבניה בין הקומות בתנאי שלא תהיה חריגה מאחוז התכסית המקסימלי באף אחת מן הקומות.

**6. אספקת שירותים**

6.1 **סילוק שפכים:** רשת סילוק השפכים תחובר למאסף האזורי בהתאם לתוכנית משרד הבריאות.

6.2 **אספקת חשמל:**

**איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי החשמל.**

6.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מגמנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

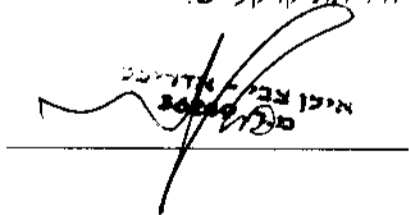
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	
וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גובה עד 33 ק"ו	5.0 מ'

6.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -  
מ- 1.0 מ' מכבלים תח גבוה עד 33 ק"ו,  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט,  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.2.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 **אספקת מים:** מרשת האספקת הקיימת.

6.4 **רשת תקשורת:** כל קווי ומתקני הטלפון והחיבורים אל הבנינים בתחומי תוכנית זו יהיו תת-קרקעיים.

  
אינו צבוי ונדון  
משרד הבריאות

חתימת עורך התוכנית: