

מסמך חתום
26.12.2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המרכזי

תכנית מס' ג / 10800

בנה ביתך - ירכא צפון

כפר ירכא

משרד הפנים מחוז הצפון
דוק התכנון והתניה חשוכה - 1965
אישור תכנית מס' 10800/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הגלישה
ביום 13.11.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

10800/ג
505
4.2.02

יזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: אדריכל ג'ו גולדברג
יועץ כבישים: חב' תדם - הנדסה אזרחית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המרכזי

תכנית מפורטת מס' ג/10800

בנה ביתך - ירכא צפון

1. **שם וחלות:**
תכנית זו תיקרא "תכנית מס' ג/10800 - בנה ביתך - ירכא צפון" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
2. **מסמכי התכנית:**
 - 2.1 התקנון - הכולל חוברת זו של הוראות התכנית הכוללת 11 עמודים.
 - 2.2 התשריט - הערוך בקנ"מ 1:1,250.
 - 2.3 נספח בינוי מנחה הכולל סידורי חניה במגרשים, פרטי קירות תומכים וחתכי דרך אופייניים.
 - 2.4 נספח נופי מנחה הכולל הנחיות לתכנון פיתוח סביבתי, חתכים אופייניים ופרטים.
 - 2.5 נספח תנועה וחניה מנחה, הכולל הסדרי תנועה ומיקום מגרשי חניה והכניסה אליהם.

התקנון והתשריט וכל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **המקום:**
צפון מזרח כפר ירכא.
4. **יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' - ג/7506, ג/9192
5. **שטח התכנית:**
80.505 דונם.
6. **גבולות התכנית:**
גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט
7. **הקרקע הכלולה בתכנית:**
גוש 18929, חלקות בשלמות: 116, 53, 52, 32, 31,
וחלקים מחלקות: 110, 13.
גוש 18928, חלק מחלקה: 1, 3, 117.
8. **בעלי הקרקע:**
בעלת הקרקע היא מדינת ישראל ופרטי.

9. **יזום ומגיש התכנית:**
משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה והעמקים, רח' פל ים 15 חיפה
טל' 8630666 - 04
10. **עורך התכנית:**
עורך התכנית הוא אדריכל ג'ו גולדברג, רח' שוהם 47, חיפה
טל' 811 1037 - 04 פקס' 811 1037 - 04.
11. **מטרת התכנית:**
11.1 הקמת שכונת מגורים "בנה ביתך" בצפון מזרח כפר ירקא עבור 234 יח"ד.
11.2 התונית דרכים ויעוד שטחים למגורים ושטחים לצרכי ציבור.
11.3 קביעת הוראות בניה.
12. **ביאור סימני התשריט:**
- | | |
|---|---|
| קו כחול עבה | גבול התכנית |
| קו כחול מרוסק | גבול תכנית גא 7506, גא 9192 |
| קו שחור משונן בכיוונים הפוכים | גבול גוש |
| שטח צבוע כתום בהיר | אזור מגורים א' |
| שטח צבוע כתום כהה | אזור מגורים א'1 |
| שטח צבוע תכלת | אזור מגורים ב' (במצב קיים בלבד) |
| שטח צבוע חום מותחם חום כהה | שטח למבני ציבור |
| שטח צבוע ירוק בהיר | שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי |
| שטח צבוע ירוק כהה | שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי |
| שטח מקווקו בקוים אלכסוניים ומוצלבים בירוק | שטח שמורת טבע לפי תמ"מ 2 (במצב קיים בלבד) |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת |
| שטח מקווקו בקוים אלכסוניים באדום | דרך לביטול |
| שטח צבוע בפסים בירוק ואדום לסירוגין | שביל להולכי רגל |
| ספרה ברבע העליון של עיגול בתחום דרך | מספר הדרך |
| ספרה ברבע צדדי של עיגול בתחום דרך | קו בנין קדמי במטרים |
| ספרה ברבע התחתון של עיגול בתחום דרך | רוחב הדרך במטרים |
| שטח מותחם בקו שחור ומנוקד בשחור | מבנה קיים |
| שטח צבוע סגול מותחם אפור | שטח למתקן הנדסי |
| קו ירוק מרוסק ומספר בתוך מעגל מרוסק ירוק. | גבול ומספר חלקה רשומה לביטול |
| קו ירוק ומספר בתוך מעגל בצבע ירוק | גבול ומספר חלקה רשומה |
| קו שחור ומספר מוקף מעגל שחור | גבול ומספר מגרש מוצע |
| קו נקודה אדום לסירוגין | קו חשמל מתח גבוה |
| שטח מקווקו בקוים שחורים באלכסון | פרוזדור חשמל |

13. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		אזור
אחוז מהתכנית	השטח במ"ר	אחוז מהתכנית	השטח במ"ר	
15.00	12,079			מגורים א'
36.39	29,299			מגורים א'-1
		0.16	135	מגורים ב'
6.06	4,875	0.23	186	שטח למבני ציבור
13.54	10,896			שטח ציבורי פתוח
		96.66	77,813	שמורת טבע
23.83	19,184			דרכים מוצעות
1.90	1,529	2.95	2,371	דרכים קיימות
0.55	446			שביל להולכי רגל
1.99	1,603			פרוזדור חשמל
0.74	594			מתקן הנדסי
100.00	80,505	100.00	80,505	סה"כ

הערה: השטחים נמדדו גראפית.

14. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא תשמש כל קרקע בתכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המתוארת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

15. רשימת התכליות והשימושים:

התכליות והשימושים	היעוד
מיועד למגורים הכוללים 2 יח"ד במגרש. יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חפשיים ובתנאי שהמשרדים יוצמדו לדירת המגורים ויהוו חלק מאותו מבנה.	אזור מגורים א'
כמו אזור מגורים א', אך מיועד למגורים הכוללים 4 יח"ד במגרש.	אזור מגורים א'-1
מוסדות חינוך ותרבות, מבנים למטרות דת, מבנים למטרות בריאות וסעד, ושרותי מנהל ציבורי. כן תותר הקמת מתקן לחלוקת דואר.	שטח למבני ציבור
ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים. מגרשים ומתקנים למשחקי ספורט כגון כדור-סל וכד'. כן יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר הקמת מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה של חב' החשמל או תחנת שאיבה לביוב. המיקום יקבע לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. לא תותר כל בניה בשטחים הממוקמים בצפון התכנית הצמודים לשמורת הטבע.	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

שטח ציבורי פתוח
אקסטנסיבי

שטח זה מיועד להשאר במצבו הטבעי.
יותר עיבוד חקלאי כגון נטיעות זיתים וכד'.
לא תותר כל בניה בשטחים הממוקמים בצפון התכנית
הצמודים לשמורת הטבע.

דרכים

מעבר לתנועת כלי רכב והולכי רגל, חניה לכלי רכב
ומעבר לתשתיות.

שבילים להולכי רגל

מעבר להולכי רגל ומעבר לתשתיות.

שטח למתקן הנדסי

מתקן הנדסי כגון תחנת טרנספורמציה של חברת
החשמל או תחנת שאיבה לביוב.

פרוזדור חשמל

ישמש להעברת קווי חשמל עיליים.
תיאסר כל בניה. תותר סלילת דרכים.

16. הוראות בניה

הוראות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה להלן:

סוגי מרחבים	סוגי יחיד	סוגי חללים	צפיפות/מספר יחידים	ענפי מידה		מרחבי מידה/שטחייה מסויס (בחדר)										סוגי מרחב			מספר מרחב	גודל מרחב (מטר ²)	היקף מרחב	שם המרחב (שטחים/מסלולים)
				מסלולים	מסלולים פני המרחב	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים	מסלולים				
27	54	5	2	12.50*	3	חדר	מסלולים	D	C	B	A	0	5	3	3	1, 3, 6, 9, 10, 16, 21, 22, 26-29, 33-35, 40, 43, 44, 47, 48, 49, 57, 62, 65, 66, 68, 69.	400 (מטר ² 2)	כחום בודד	מרחבים א'			
45	180	6.6	4	12.50*	3	חדר	מסלולים	D	C	B	A	0	5	3	3	2, 4, 5, 7, 8, 11-15, 17-20, 23-25, 30-32, 36-39, 41, 42, 45, 46, 50, 51, 52, 53-56, 59-61, 63, 64, 67, 70, 71, 72, 73	800 (מטר ² 4)	כחום כלה	מרחבים א' 1			
72	234	5.6										-	0	0	0	58	500		מרחב שטחייה כבידוד			
חדר																						
				7*	2	40%	25%	10%	30%			0	-	3	3	א.ב.ג.ד.	1,400	תום מרחבים תום כלה	שטח כחום ציבורי			

* ראה סעיף מס' 17 המיונה בתוכנו
 ** תוקף העברת אחוזי בניה ממעל מכלל המיטה אל מרחבי המיטה
 *** דישור השטחים בתוכנית זו נעשה בהתאם למודיקת גרפיקת א' התאמות כותוצאה משיטת הדישור לא יחשב כמסירה.
 **** מקום חניה ממורה כחום המונה צנובה עד 250 מ"ר לא יחשב כמיון המנוחה.

17. גובה הבניה

- 17.1 גובה המבנים במגרשי מגורים א' יהיה כדלקמן:
- 17.1.1 לא יעלה גובהו של כל חלק במבנה, לרבות מעקה בגג או רכס גג הרעפים, (למעט מבנה יציאה לגג כמפורט להלן) על 10.70 מטר מעל פני הרצפה התחתונה באותה נקודה, ולא יותר מ-12.50 מטר מעל פני הקרקע הטבעית באותה נקודה.
- 17.1.2 תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים. שטח המבנה לא יעלה על שטח החתך האפקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת חדר המדרגות תהיה בשיפוע מקביל למהלך המדרגות ובגובה קומה מעליהן.
- 17.1.3 מפלס הרצפה התחתונה במבנה לא יעלה על 1.50 מטר מעל פני הקרקע הסופיים בכל נקודה.
- 17.1.4 גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות בכל חתך וחתך.
- 17.1.5 תותר הקמת חניה מקורה בגובה פנימי עד 2.2 מ' כחלק ממבנה המגורים. חניה זו לא תיחשב במנין הקומות.

- 17.2 גובה המבנים במגרשים למבני ציבור יהיה כדלקמן:
- גובה המבנה לא יעלה על 7.00 מטר ממפלס הרצפה התחתונה עד פני הגג, ולא יותר מ-8.00 מטר מפני הקרקע הטבעית בכל נקודה.

18. הוראות לפיתוח המגרשים

18.1 תכנית פיתוח

בעלי היתר הבניה יהיו אחראים לביצוע עבודות הפיתוח במגרשיהם עפ"י תכנית פיתוח שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה, ותוכן ברוח הנספח הנופי המנחה המצורף לחוברת זו. החניה המקורה תותקן בצמוד לקו הרחוב.

תכנית הפיתוח תכלול:

סימון כל המבנים, השבילים, מדרגות הפיתוח, חניות, שטחי ריצוף, קירות תומכים בתוך המגרש ובגבולותיו כולל גבהים וחתכים, גדרות, מתקני האשפה, התקשורת, התאורה, מערכות התשתית, תכנית נטיעות, וכן סימון מפלסי הקרקע הסופיים במגרש.

18.2 קירות בגבולות המגרשים

מיקום קירות ביחס לגבול המגרש: ראה פרט בנספח הנופי וסעיף 26.5 שלהלן.

גבהי הקירות בגבולות המגרש יהיו כדלקמן:

כלפי דרך גובלת:

במגרש הגבוה מהדרך: עד גובה 2.10 מטר ולא פחות מ-0.60 מטר מעל פני המדרכה.

במגרש הנמוך מהדרך: עד גובה 0.4 מטר ולא פחות מ-0.2 מטר מעל פני המדרכה.

בגבול צדדי ואחורי: עד גובה 1.80 מטר מעל פני הקרקע הטבעית בכל נקודה.

19. תנאים להיתרי בניה ואיכלוס המבנים

19.1 תכנית הבניה תהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. יהיה זה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר פרטים בבקשה להיתר הבניה שאינם תואמים את נספח הבינוי לפי שיקול דעתו.

19.2 תכנית הבניה תכלול תכנית פיתוח המגרש כמפורט בסעיף 17.1 לעיל.

19.3 לא ינתן אישור לאיכלוס המבנה עד להשלמת ביצוע הקירות התומכים לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.

19.4 בתנאי היתרי הבניה של מגרשים 58-67, 27 יצוין כי מבקש ההיתר יקים קיר ניקיון מאבן מקומית בחזית המגרש הפונה למדרון לפני תחילת עבודות החפירה. אי הקמת הקיר כאמור תהווה הפרה של תנאי ההיתר.

19.5 לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שתאושר על ידי משרד הבריאות תכנית לחיבור השפכים למיתקן איזורי בכרמיאל או בנהריה.

19.6 אישור לאיכלוס הבתים בתחום התכנית וחיבורם למים וחשמל יהיה לאחר השלמת חיבור השפכים למתקן טיפול איזורי מאושר.

20. מספר מבנים ויח"ד במגרש

20.1 באזור מגורים:

במגורים א' יבנו מבנה אחד בלבד הכולל 2 יח"ד.
במגורים א' - 1 יבנו מבנה אחד הכולל 4 יח"ד, או שני מבנים הכוללים 2 יח"ד כ"א, שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 6.0 מטר.
במגרש בשטח של 400 מ"ר עד 600 מ"ר יבנו 2 יח"ד.
במגרש בשטח של 600 מ"ר או יבנו 4 יח"ד.

20.2 בשטח למבני ציבור

תותר הקמת מבנים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 6.0 מטר.

21. מבני עזר

בכל האזורים לא יותר להקים מבני עזר מחוץ לקוי הבנין פרט לחניה מקורה, כניסה מקורה, מקום לפחי אשפה, מתקן לבלוני גז וכד' במרווח הקדמי.

22. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם המבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

22.1 על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאי הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

22.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

23. איחוד וחלוקה

23.1 גבולות החלקות שאינם זהים לגבולות המוצעים בתכנית יבוטלו. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט.

23.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

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

24. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם המועצה המקומית ירקא עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בס' 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

25. בניה בקירבת ומתחת לקווי חשמל

25.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

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 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטר

25.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה של חברת החשמל.

25.3 קוי חשמל:

קוי החשמל בשטח התכנית יהיו עיליים ו/ או תת קרקעיים זאת בהתאם לתואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין מהנדס הרשות המקומית לחברת החשמל.

קבלת הרשאת לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י כל דין ובהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבניה (הסדרה, הולכה, חלוקה, והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998.

תחנות טרנס':

תחנות טרנס' תוקמנה על גבי עמודים ו/ או בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות טרנס' תותר במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בכל שטח התכנית, בשטח לבניני צבור וכו בשטח ציבורי פתוח.

26. דרכים וחניה

26.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

26.2 מיקום מגרשי חניה וכניסה אליהם יהיה בהתאם לנספח תנועה וחניה ובאישור הועדה המקומית. החניה המקורה תותקן בצמוד לקו הרחוב.

26.3 צמתים ומקטעי דרך ראשיים יהיו בהתאם לדרישות ובתאום משרד התחבורה אלא אם הם הוגדרו בתחום סמכותה של הרשות המקומית.

26.4 מגבלות בניה בתחום מגרשים באזור צמתים ("משולש הראות") מוגדרת בנספח תנועה וחניה (ראה שטח מוגדר כשטח מחוץ לרצועת זכות הדרך השמור למשולש ראות בו ניתן להקים גדרות ו/או לבנות עד למפלס +70 ס"מ מפני המסעות הקיימות).

26.5 כותרת והשיפוע החיצוני של קירות תומכי הכבישים ימוקמו בשטח המגרשים.

27. שרותים

ניקוז מי גשם

השטח הכלול בתכנית זו ינוקז ממי גשם בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז הרלוונטית.

אספקת מים

אספקת המים תיעשה באמצעות המועצה המקומית ירקא. החיבור לרשת המים יהיה באישור משרד הבריאות.

ביוב

כל המבנים בשטח תכנית זו יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית, אשר יחוברו למערכת ביוב ציבורי, באישור של משרד הבריאות, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. קוי הביוב יונחו בתחומי המגרשים לפי חוק הביוב.

אשפה
בבקשות להיתר בניה בתחום תכנית זו יסומן מקום למיכל אשפה בתחום המגרש לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

מערכות תקשורת
קני הטלפון, טלויזיה בכבלים וכד' בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

כיוון אש
קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

סידורים לנכים
קבלת היתר בניה למבני ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

עתיקות .28
בכל מקרה של מציאת עתיקות יש להפסיק כל עבודה הכרוכה בחפירה במקום. על מבצע העבודה ו/או מבקש ההיתר להודיע על דבר הימצאות העתיקות לרשות העתיקות לפי החוק.

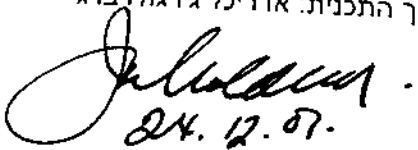
היטל השבחה .29
היטל השבחה בתחום תכנית זו יגבה כחוק.

תקפות התכנית .30
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב למבוטלת.

בעלי קרקע: מנהל מקרקעי ישראל

חתימות:
יוזמי ומגישי **הסוכנות לשיכון וניהול** והשיכו
מחוז-חיפה
רח' הפלים 15, ת.ד. 242
סל': 04-8630666
25.12.07

עורך התכנית: אדריכל ג'ו גולדברג


24.12.07.

הרשות המקומית: המועצה המקומית ירכא

