

תאריך עדכון: 4 בנובמבר 2001

מחוז הצפון
13.11.2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי: ירכא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית מפורטת מס' 12001/ג
גובלת ומשלימה לתוכנית מפורטת מס' ג-9872
המהווה שינוי לתוכנית מתאר ירכא

1.2 מקום התוכנית

מספר גוש	חלקות	צפון: 262400	מזרח: 169200	נ.צ. מרכזי
18898	-	9-11, 14-16, 18, 19		
		46, 47- 50, 79, 80, 100		

1.3 שטח התוכנית

58.923 דונם. מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יזם התוכנית:

המועצה המקומית ירכא
כפר ירכא 24967
פקס: 04-9561761, טל.: 04-9966917

עורך התוכנית:

אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים
רח' יפה נוף 97 א', חיפה - 34321
פקס: 04-8370842, טל.: 04-8382166

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965
אישור תוכנית מס' 12001/ג
הועדה המועצה לתכנון ומנייה החליטה
ביום 16.11.01 לאשר את התוכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על ענייני תכנון
מורסמה מועצה מחוזית מס'
מ"מ

1.5 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו גובלת ומשלימה את תכנית מפורטת ג/9872 הנמצאת בהליכי מתן תוקף.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 8 עמודים
- ב. תשריט בקל"מ 1250 : 1

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	הכנה
יולי 2000	עדכון 1
ספטמבר 2001	עדכון 2
נובמבר 2001	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

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

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד הקרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
26.56	15.647	3.5	2.140	אזור מגורים ב'
7.50	4.420	-	-	שטח לבניני ציבור
7.13	4.200	-	-	שטח ספורט
1.50	0.885	-	-	שטח ציבורי פתוח
4.82	2.842	-	-	שטח פרטי פתוח
12.86	7.580	-	-	דרך חדשה/מוצעת
2.70	1.590	2.67	1.632	דרך קיימת/מאושרת
35.27	20.782	93.83	55.151	שטח חקלאי
1.66	0.977	-	-	שביל הולכי רגל
100	58.923	100	58.923	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הרחבת שכונת המגורים בצפון-מערב ירכא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי סיווג שטח הקרקע הכלול בתוכנית מ"שטח חקלאי" ל"אזור מגורים ב'", "שטח למבני ציבור", "שטח ספורט", "שטח פרטי פתוח", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך".

ב. הסדרת המעמד הסטטוטורי של בניה בלתי חוקית בשטח שקדמה להפקדת התוכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד/מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	ייעוד הקרקע
125	15.647	מגורים ב'
-	3.757	מבני ציבור

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים ב'

בתי מגורים עד 4 קומות, כמפורט בתוכנית המתאר ג/7506, ובתוכנית ג/6766.

שטח לבניני ציבור

שירותים קהילתיים שכונתיים, כמפורט להלן: שירותי חינוך, שירותי בריאות וסעד, שירותי דת, שירותי תרבות וחברה ושירותי מינהל ציבורי או פרטי.

שטח פרטי פתוח

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

שטח ספורט

שטחים המיועדים למגרשי משחקים, מתקני ספורט ומבנים ושירותים המיועדים לתכנית זו, כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, חדדי הלבשה, שירותים ציבוריים ומזנונים.

שטח ציבורי פתוח

שטחים המיועדים לגינות ציבוריות, מגרשי משחקים שכונתיים ושירותים ציבוריים.

שטח חקלאי

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

דרכים

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

3.2 טבלת זכויות ותגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח"ד סח"כ לדונם	אפופות/מס' יח"ד למגורש מינימלי	גובה בניה		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בנין		גודל מגורש מינימלי (מ"ר)	שם תאזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סח"כ	לניסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	קדמי	אחורי	צדדי	לפני תשריט		
8	4	13.5	4	120%	40%	20%	100%	**	120%	לפני תשריט	3	*3	400	מגורים ב'	
-	-	16.0	4	100%	40%	15%	85%	**	100%	לפני תשריט	3	3	750	שטח לבנין ציבורי	
-	-	16.0	4	100%	40%	15%	85%	**	100%	לפני תשריט	3	3	750	שטח ספורט	

הערות:

- * באזורי המגורים יותר מדרוח צדדי 0 מ' כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.
- ** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור ועדה מקומית.

- 3.3 **הוראות נוספות:**
- א. **הוראות והנחיות נוספות:**
- ב. **תשתיות:**
1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
א. 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 ו/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 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 המינימליים המותרים.
- ב. 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 החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
5. **אשפה:**
סידורי סילוק האשפה 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 מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. **חלוקה:**
 - 1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. **הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **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 הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קווי 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.
4. **תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **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 הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. **הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. **כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
9. **סידורים לנכים:**

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הלק בביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

~~המועצה הנהלית ירמיהו
תש"ך 1959
المجلس المحلي يرميهو
המועצה המקומית
תש"ך 1959
المجلس المحلي يرميهو~~
כמאיל חביש
מאיל חביש

אילון אבי
3024
3024