

אין אשכול
25/4/2004
02.06.2003

אין אשכול
11.6.2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 12547
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.7.01 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12547
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5205
מיום 10.7.03

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12547

מטרה עיקרית: שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ב.

1.2 מקום התוכנית :

כפר ירכא בשכונה צפונית מזרחית

נ.צ. מרכזי	מזרח: 221375	צפון: 762530
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18926		56

1.3 שטח התוכנית: 1.0 דונם מטר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סמי מעדי, ת.ז. 55844021, כפר ירכא, מיקוד 24967.

יזם התוכנית: סמי מעדי, ת.ז. 55844021, כפר ירכא, מיקוד 24967.

מגיש התוכנית : סוהיל חטיב, כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 278.

עורך התוכנית : סוהיל חטיב, מהנדס אזרחי, רשיון מס' 81085,

כפר ירכא, מיקוד 24967, ת.ד. 278

טל: 04-9562408. פקס:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12547
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.3.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12547
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5304
מיום 10.6.04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א 31 .
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח עירוני בנוי

תמ"א 8 - קיבלה הקלה לתמ"א 8 בישיבת מועצת גנים לאומיים בתאריך 31/03/03

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2 .
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה הרחבה לתוכניות מסי ג/ 7506 ,ג/ 11306 המאושרות .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מתייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
08.05.2001	הכנת התוכנית
02.06.2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רציף.
קו כחול מקוטע
קו ירוק
פס ירוק באלכסון
כחול
חום
חום
חום+ ירוק

גבול תכנית מוצעת
גבול תכנית מאושרת
גבול חלקה
שטח חקלאי
שטח מגורים ב
שטח למבני ציבור
דרך קיימת
דרך גישה קיימת

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	
100	1.0	0	0.00	מגורים ב
0	0	100	1.0	שטח חקלאי
100	1.0	100	1.0	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד שטח של דונם אחד משטח חקלאי לאזור מגורים ב למטרת בנייה פרטית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ב.
- * קביעת התכליות המותרים לכל יעוד הקרקע.
- * קביעת הוראות בנייה
- * קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- * קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- * קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים	1.0	4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 : ישמש אך ורק למגורים
* דרך : תשמש אך ורק למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

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)

מס' יח"ד	מס' יח"ד / ציפיות / מס' יח"ד למגרש מונימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין	גודל מגרש מונימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי			
4	4	13.5	4	120	40	20	100	0	120	לפי תשריט	3	1000	מגורים

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

•לגבי מלונאות יש לציין מס' יחידות (חדרים), או מספר מיטות מתוכנן

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A + B = C + D = E$

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

גמר חזיתות יהיה בטיח אקרילי, טיח טרמי או ציפוי אבן.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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 מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. 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 ואו 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 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.

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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

1. חלוקה :

1.1 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשים לבניה

2. מכנים 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 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.

3. 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.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (ההקניה מקומוח חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

8. 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

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

והיב חביש
ראש מועצה מקומית ירכא

חטיב סוהיל
מהנדס אזרחי
ר . מס' 81085

חטיב סוהיל
מהנדס אזרחי
ר . מס' 81085