

אין אפיקה
3.7.2003

אין אפיקה
29.12.2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו
תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא

תכנית מפורטת מס' ג/13247 כפר ירכא

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/6766 ג/3699 ג/7506 המאושרת.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים ב'.

1.2 מקום התוכנית:

דרום לכפר ירכא	נ.צ.: =168,725	=261696
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18899		10
--	--	--

1.3 שטח התוכנית: 1.500 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: **נזאם עטאללא** ירכא. מיקוד 24967 טל: 04-9962116

יוזם התוכנית: **מועצה מקומית ירכא**

כפר ירכא ת.ד. 1 מיקוד 24967 טל: 04-9568111

עורך ומגיש התוכנית: **אינג' אבו ריש מואד** מהנדס ומודד מוסמך - מסי רשיון 40758

ת.ד.: 807 ירכא 24967 טל: 04-9560130 פקס: 04-9564792

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/6766 ג/3699 ג/7506 המאושרת.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.
ב. תשריט בק"מ 1:1250.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
16/05/2002	הכנה
03/05/2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 13247
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27.11.02 להפיק את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

13247
רודעה על הפקדת תכנית מס.
5212 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 31.1.03

13247
רודעה על אישור תכנית מס.
5267 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 22.1.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13247
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.12.03 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית
גבול תכנית מפורטת מקומית
גבול תכנית מתאר מקומית
גבול חלקה ומספרה (10)
גבול גוש
בניין קיים
דרך קיימת או מאושרת
דרך הלכי רגל
שטח חקלאי
אזור מגורים א'
שטח מגורים ב'
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
שטח למבני ציבור
מס' דרך
מרווח קדמי מינימאלי
דרך רוחב הדרך

קו כחול רצוף עבה
קו כחול מרוסק
קו כחול עבה מרוסק
קו ירוק
קו משונן משני צדדים
שטח מנוקד בצבע התשריט
שטח צבוע חום בהיר
חום וירוק לסירוגין
פסים ירוקים אלכסוניים
שטח צבוע כתום
שטח צבוע תכלת
שטח צבוע ירוק
חום מותחם בחום כהה
ספרה ברבע העליון של העגול
ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
ספרה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.00%	0.00	100%	1.50	שטח חקלאי
100%	1.50	0.00%	0.00	מגורים ב'
100%	1.50	100%	1.50	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

1. נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
8	1500	מגורים ב'

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר לחקמת 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 ב' :

מיועד לחקמת בניני מגורים עד 4 קומות, גני ילדים ופעוטונים, 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.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתרים תשנ"ב 1992)

ש"ח יחיד	גובה/סלע	מס' קצוות	אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי							קווי בנין (מ')			גודל מגרש מרבי (במ"ר)	סך תאורי שימושים
			סה"כ כולל הקצוות א'	לפני הקרקע (תכנית) ב'	שטח שטחי C	שטח שטחי B	מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	גדרי				
8	4	ארבע ק"ר	120.0%	48.0 %	20.0 %	100.0 %	20.0%	100.0 %	3.0	3.0	3.0	750	מגורים ב'	

- ** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדתה מקומית
- ** באזורי המגורים יותר מרווח צידי (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובחסכמת בעלי המגרש הגובל.

חישוב סה"כ אחוזי בניה: A+B=C+D=E

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות: אין

ג. תשתיות:

1. מים:

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

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:

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו 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 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' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה 400 ק"ו (עם שדות עד 500) 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 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.

ג. 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 חוזר 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 החיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. הוראות חנייה:

קבלת היתר בניה למכנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4- מימוש התוכנית**4.1 שלבי ביצוע:**

בתכניות הקבועות שלביות לביצוע, יסומנו גבולות השלבים בצורה ברורה ע"י התשריט, כולל מספור. סעיף זה בהוראות התוכנית יפרט באופן מילולי את מיקום השלבים ומועד ביצועם.

4.2 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

בעל חסרסע: נזאם עטאללא

חתימה: 

יזם התוכנית: מ. מ. ירכא

חתימה: 

עורך ומגיש הבקשה: אינג'י פואד אבו ריש **חתימה:** 

האישור והתקפות של
תשריט מס' 111
תאריך 15/11/15