

 9/6/2004

27/04/2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 14011
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15.04.04 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 14011

מטרה עיקרית: שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב.

הודעה על אישור תכנית מס. 14011
ז'וריסמה בילקוט הפרסומים מס. 5314
מיום 14.2.04

1.2 מקום התוכנית :

כפר ירכא בשכונה מערבית דרומית

צפון: 762350		מזרח: 221375	
מספר גוש	חלקות	מספר גוש	חלקות
18887	42		

1.3 שטח התוכנית: 0.229 דונם מטר

1.4 בעלי עניין: היזם

בעל הקרקע: יוסף תאבת, ת.ז 035325190, כפר ירכא, מיקוד 24967.

יזם התוכנית: יוסף תאבת, ת.ז 035325190, כפר ירכא, מיקוד 24967.

מגיש התוכנית: ג.דאהר מדידות הנדסה ובניה בע"מ
 אינג' סוהיל חטיב, ר.מ 81085 כפר ירכא מיקוד 24967 ת.ד 289.

עורך התוכנית: ג.דאהר מדידות הנדסה ובניה בע"מ.
 כפר ירכא מיקוד 24967 ת.ד 1124 טל -049966853.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית לא מהווה שינוי לתמ"א 31.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית לא מהווה שינוי לת.מ.מ. 2.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי שטח ציבורי פתוח לשטח מגורים "ב" לתכנית מס"ג 9344. בכל מקרה של סתירה בין חוראות 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 בקניימ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	תוכנית התוכנית
28-04-2003	ערכון 1
	ערכון 2
	ערכון 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
ירוק

גבול תכנית מוצעת
גבול תכנית מאושרת
גבול חלקה
שטח חקלאי
שטח מגורים ב
דרך קיימת
שטח ציבורי

1.10 טבלת שטחים :

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
100	0.229	0	0	מגורים ב
0	0	8	0.229	שטח ציבורי פתוח
100	0.229	100	0.229	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב למטרת בנייה פרטית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע מאזור ציבורי פתוח 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	3.0	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' יחיד	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי לפי תשריט			
4	4	13.5	4	120	40	20	100	0	120	לפי תשריט	3	1000	מגורים

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

•גלגלי מלונאות יש לעיין 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'.¹

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.¹

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.¹

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.¹

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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

1. חלוקה :

1.1 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשים לבניה

2. 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 הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי 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 (התקנת מקומות חניה תשמ"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:

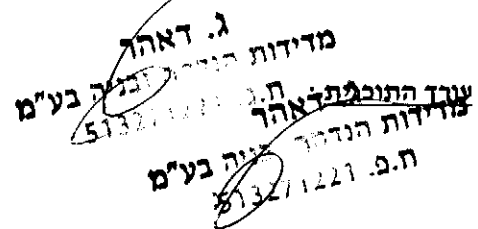
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: 

יזם התוכנית: 

מגיש התוכנית:


ג. דאהר
מדידות הנדסה ובינה בע"מ
ח.פ. 5132/1221
עונד התוכנית-דאהר
מדידות הנדסה ובינה בע"מ
ח.פ. 5132/1221

הת/עצמ
9/6/04
א"י
