

091
24.3.94

ה צ פ ו ן

מחוז:
מרחב תכנון:

ג ל י ל מ ר כ ז י
ג' / 7658

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה:

ת כ נ י ת מ ס '

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג'-5000

יוזם התכנית: המועצה המקומית ירכא

המתכנן: אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים
רח' ביכורים 34, 34577, טל 04-382166

בעלי הקרקע: שונים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 7658 - 60/91
הועדה המקומית בשיבתה מס' 12/91
מיום 18.12.91 החליטה להמליץ
על הסגרת התכנית הנקובה לעיל.

י"ד הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 7658 - 60/91
הועדה המחמית בשיבתה מס' 18-1/93
מיום 12.93 החליטה
על מתן חוקף לתכנית הנקובה לעיל.

י"ד הועדה

1. הקדמה

- 1.1 היוזם : המועצה המקומית ירכא.
- 1.2 המתכנן : אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים
רחוב ביכורים 34, חיפה טל. 04-382166.
- 1.3 בעלי הקרקע : שונים.
- 1.4 התכנית : מורכבת משני חלקים, התשריט והתקנון.
- 1.5 התשריט : יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 1.6 התקנון : יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 1.7 קנה מידה לתשריט : 1:2500
- 1.8 שטח התכנית : כ-193 דונם.
- 1.9 הקדמה : ההקדמה לתקנון זה היא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. כללי

- 2.1 שם : תכנית זו תקרא ג/7658
- 2.2 חלות : תכנית זו תחול על כל השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט.
- 2.3 יחס לתכניות אחרות : א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/5000 - תעשיות ירכא.
ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות המפורטות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
- 2.4 כפיפות לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מקומית ג/5000 - תעשיות ירכא ותיקונים הנעשים בה מעת לעת.
- 2.5 מטרת התכנית:
- א. שינוי בסיווג רוב שטח התכנית המיועד לתעשייה לשטח המיועד לחקלאות תוך כדי שמירה על רצועה רצופה המיועדת לתעשייה רגילה לאורך כביש הכניסה לישוב.
- ב. עיבוי החייץ בין אזור התעשייה של ירכא לאזור המגורים ע"י הרחבת השטח החקלאי בגבולה המזרחי של התכנית.
- ג. שינוי בתוואי דרך מס' 3 וביטול דרך מס' 4.
- ד. שינוי סיווג מ"שטח למבני ציבור" ל"שטח למסחר ושרותים" בחלקה 28 בגוש 1887.
- 2.6 תחולה : תחולת תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

2.7 הקרקע הכלולה
בתכנית :

חלק מחלקה:	חלקה:	גוש :
3,4,27,80,86	19,20,21,22 ,23,24,25,26 28	18887

3. הגדרות

לכל המונחים בתכנית תהיה המשמעות המוקנית להם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל (1970) להלן "התקנות".

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי - להלן "הוועדה המקומית".

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון - להלן "הוועדה המחוזית".

4. תקנות כלליות ותנאים שונים

4.1 שימוש בקרקע

ובבנינים : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.2 הפקעה לצרכי

ציבור

: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.

4.3 תנאים למתן

היתר בניה

: היתר לבניה או לעבודות בקרקע בתחום תכנית זו יינתן לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן:
א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו, לתכנית מפורטת או תכנית חלוקה, שיוכנו בעקבות תכנית זו, יירשמו ללא תשלום על שם הרשות המקומית.
ב. הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מקום הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב.
ג. הבקשה להיתר הוגשה לפי כל התנאים של "התקנות" שאותן רואים כמחייבות. סעיף זה לא בא לגרוע "מהתקנות" אלא להוסיף עליהן.

4.3.1 תנאים נוספים

להיתר בניה

א. כל יזם או בעל קרקע באזור תעשייה יחויב בהגשת דו"ח ממצאים ו/או חוות דעת היועץ לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה.

ב. בנוסף לאמור לעיל תהיה הוועדה המקומית, רשאית לדרוש מיזם ו/או בעל קרקע באזור תעשייה, כתנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית, או חלק ממנה, ברשויות המוסמכות לנושאים מיוחדים, כגון:

- הידרולוגיה.
- פתרונות ביסוס.
- השפעות אקולוגיות על הסביבה.
- שמירה על השקפי נוף.

4.4 חניה : א. חניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג (1983).

ב. בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש הסדרת חניה ושטח לפריקה וטעינה לכל מבנה המיועד כולל או בחלקו למסחר, ו/או תעשייה, ו/או מלאכה או כל שימוש עיסקי אחר בהתאם לראות עיניה.

4.5 ניקוז : כל בנין שייבנה בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית ניקוז של השטח כולו.

4.6 מקלטים : לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן דירתי בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן בוצע המתקן לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

4.7 בניה בקרבת קווי חשמל : לא תותר בניה בקרבת קווי חשמל תחתיים או עיליים, אלא על-פי האמור בסעיף 6.2 לעיל.

4.8 דרכי חירום : בכל תכנית באזור תעשייה ו/או מסחר ושרותים יסומנו דרכים לרכב חירום לפי הנחיות מכבי אש.

4.9 ביצוע בנין בשלבים : הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים ולהבטיח שצורתו החיצונית של הבנין תהיה בכל שלב ושלב לשביעות רצונה.

4.10 מס השבחה : היטל השבחה ייגבה כחוק.

5. תקנון ייעודי באזורים:

5.1 ביאור סימוני התשריט	
- סגול עם פסים אלכסוניים בסגול כהה.	אזור תעשייה ב'
- פסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
- אפור מותחם אדום	שטח לתחנת דלק
- אפור מותחם חום כהה מרוסק	שטח למסחר ושירותים
- חום	דרך מאושרת
- אדום	דרך מוצעת
- סגול עם פסים מצולבים בסגול כהה	אזור תעשייה ג'
- חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
- קו כחול עבה	גבול התכנית
- קו כחול מקוטע	גבול תכנית מפורטת
- קו נקודה קו באדום	קו חשמל מתח גבוה
- קוים אלכסוניים באדום על רקע התכנית	דרך לביטול
- ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול הדרך	מספר הדרך
- בספרות אדומות ברבע הימני והשמאלי של עיגול הדרך	מרווח קדמי מינימאלי
- בספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול הדרך	רוחב הדרך

5.2 רשימת התכליות : אזור תעשייה ב'
תעשיות שאינן מהוות מטרד לסביבתן מבחינת רעש, זיהום אוויר או סוגי וצורת הפסולת שלהן. מרחקן מאזור מגורים לא ייקטן מ-50 מ'.

שטח חקלאי

כמוגדר בתכנית מתאר ירכא ג/3699.

שטח לתחנת דלק

תחנת תדלוק, שרותי דרך - מזנון, תיקון תקרים, רחצה, סיכה, אביזרי רכב בהתאם להוראות ת.מ.א.

שטח למסחר ושירותים
 יכלול מסחר קמעונאי וסיטונאי, שרותים אישיים
 וחברתיים.

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

5.3 טבלת שימושים
 באזורים :

הערות	מרווח בניה קדמי צדדי אחורי 'מ' 'מ' 'מ'			% בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי 'מ' קומות	גודל מגרש מינימלי	שטח		סימון בתכנית	סוג ייעוד הקרקע	
	ב'קומת קרקע	בכל הקומות	ב'קומת קרקע	בדונם	ב-%							
התכנית כוללת מחסנים ואחסון מקורו	5	3	5	55	150	3	15.0	750 מ"ר	28	55.0	סגול עם פסים סגולים באלכסון	אזור תעשייה 'ב'
									65.5	127.0	פסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
עפ"י ת.מ.א. 18									1.3	2.5	אפור מותחם אדום	שטח לתחנת דלק
עפ"י תכנית בינוי	5	3	5	55	150	5	16.5	400 מ"ר	3.2	6.0	אפור מותחם חום כהה מרוסק	שטח למסחר שרותים
									1.2	2.3	מוצעת - אדום	דרך
									0.3	0.5	מאושרת - חום	
									100	193.3	סה"כ שטח	

6. אספקת שירותים:

6.1 סילוק שפכים : רשת סילוק השפכים תחובר למאסף אזורי בהתאם לתכנית משרד הבריאות.

6.2 אספקת חשמל : א. תסופק מהרשת המקומית הקיימת.
ב. 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים
1.5 מ'	וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
11.0 מ'	(עם שדות עד 300 מטר)
	בקו מתח על 400 ק"ו
21.0 מ'	(עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזורי הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן
מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל במתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מלוי או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק יהיה 9 מטר.

6.3 אספקת מים : מרשת האספקה הקיימת.

6.4 רשת תקשורת : כל קווי ומתקני הטלפון והחיבורים אל הבנינים בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים.

חתימת עורך התכנית

משרד התיירות מחוז הצפון
 חוק הזהב והזכיות השניות - 1965
 אישור תכנית מס. 2658
 הודעה המחויבת לתכנון לבניה והקמה
 ביום 1.12.93. לאשר את התכנית.
 א. א.
 סגן מנהל תכנון יו"ר קצ"מ למחוז

הודעה על אישור תכנית מס. 2658
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4229
 מיום 14.7.94 (תל"ז ט"ו) 4217