

מחוז הצפון

מרחב תכנון מיקומי: גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפאלי: ירכא

שם ישוב: ירכא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 11709 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה המהווה שינוי לתוכניות מקומיות מס' ג/ 5000, ג/ 7658, ג/ 8917.

1.2 מקום התוכנית:

בכניסה הראשית של כפר ירכא באזור התעשייה מזרחית למפעלי מתכת קדמני.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	218050.00	צפון:	762200.00
מספר גוש	חלקה	21	חלקי חלקה	
18887			25/5/2	25/5/1

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 3.240 דונם מטר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: איוב תיאבת, כפר ירכא מיקוד 24967 ת.ד. 306, טל:

יזם התוכנית: איוב תיאבת, כפר ירכא מיקוד 24967 ת.ד. 306, טל:

מגיש התוכנית: סוהיל חיטיב, כפר ירכא מיקוד 24967 ת.ד. 278 טל: 04-9562408

עורך התוכנית: סוהיל חיטיב, מהנדס אורחי, רשיון מס' 81085, כפר ירכא מיקוד 24967 ת.ד. 278 טל: 04-9562408 פקס: 04-9961670

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11709
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 25.7.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11709
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5071
 מיום 15.7.01

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית מהווה שינוי לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע : שטח נוף כפרי/ פתוח
הגדרה עפ"י הנחיות סביבתיות : שטח משאבי טבע

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע : אזור תעסוקה

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית תואמת ל- ג/ 5000 המאושרת
התוכנית תואמת ל- ג/ 8917 המופקדת
התוכנית מהווה שינוי ל- ג/ 7658 המאושרת

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 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:500

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
15.01.2000	עדכון 1
25.02.2001	עדכון 2
03.02.2002	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעות של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון
והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית
גבול תוכנית מס' ג/ 5000, ג/ 7658.
גבול גוש
גבול חלקה ומספרה (21)
קווי גובה
אזור חקלאי
דרך קיימת או מאושרת
אזור תעשייה
מס' הדרך
בניה בחזית
רוחב הדרך

קו כחול רצוף עבה
קו כחול מרוסק
קו משונן משני הצדדים
קו ירוק
קו מפותל
פסים ירוקים אלכסוניים
שטח צבוע חום בהיר
שטח סגול בהיר
ספרה ברבע העליון של העגול
ספרה ברביעים הצדדיים של העגול
ספרה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד
0.00	0.00	חקלאי	69.4	2.250	חקלאי
95	3.078	שטח תעשייה	25.6	0.828	שטח תעשייה
5	0.162	דרך קיימת	5	0.162	דרך קיימת
100	3.240	סה"כ	100	3.240	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:
הקמת מבני תעשייה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:
שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח תעשייה

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר מבני תעשייה
תעשייה	3078	15

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

א- שטח תעשייה:

- אזור המיועד לתעשייה תותר הקמת תעשיות שאינן מהוות מטרד לסביבתן מבחינת רעש וזיהום אוויר כמו כן המרחק מאזור המגורים לא יקטן מ 50 מטר.

ב- דרכים:

- מעבר לתנועה מוטורית ולהולכי רגל, תניות כלי רכב ומתקנים הנדרשים לייעוד זה.

הערה: כל שימוש באזור התעשייה חייב במסגרת היתר הבנייה לקבל את אישור המשרד לאיכות הסביבה

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יח"ס / מס' יח"ס למגורש מונימלי	צפיפות / מס' יח"ס למגורש מונימלי	גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (המס'ית)	שטח שדות	שטחים עיקריים	שטח בניה / שטח בניה מקסימלי	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קני בניה			גודל מגורש מונימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
											קדמי	אחורי	צדדי		
3	3	15	3	180	60	30	150	0	0	180	3	3	3	600	תעשייה

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

1.לגבי מלונאות יש לעיין מס' יחידות (חדרים), או מספר מיטות מתוכן.

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

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. א. עיצוב אדריכלי וחומרי בינוי.

כל המבנים יבנו מבטון ובלוקים מטויחים בטיח חלק או דקורטיבי, ו/או יצופו באבן טבעית מסותתת, אפשר שילוב בין השתיים.

2. א. גידור:

גידור אזור התעשייה יעשה בגדר אבן טבעית ו/או בגדר מסורגי פלדה, אפשר שילוב בין השתיים.

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, 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 קווי חשמל:

1. 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'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

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

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

הערה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדורות 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 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבנייה 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 תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה/ותהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (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 בנהי למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

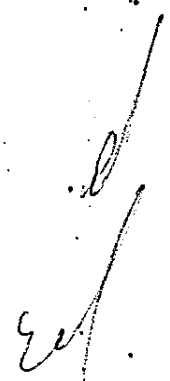
מייד לאחר שהתוכנית תקבל תוקף יחל היזם בבניית מבנה נוסף

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:



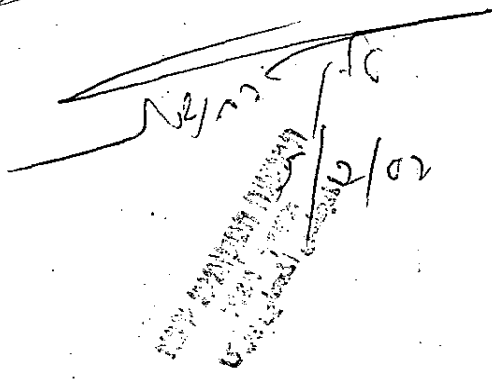
יזם התוכנית:

סוהיל חטיב
מהנדס בניין
רשיון מס' 81085

מגיש התוכנית:

סוהיל חטיב
מהנדס בניין
רשיון מס' 81085

עורך התוכנית:

7

משרד התכנון והבנייה
רשיון מס' 81085