

2-4693

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי - כפר ירכא

תכנית מפורטת מס' ג/12398 כפר ירכא

שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח מסחר

המהווה שינוי לתוכנית תעשיות ירכא מס' ג/5000 ג/8534

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח מבני ציבור לאזור מסחר.

1.2 מקום התוכנית:

איזור תעשייה ירכא		נ.צ.: X=167,400.00 Y=262,120.00	
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה	
18887	----	29,30,80	
18886	----	55	

1.3 שטח התוכנית: 7.25 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: עלי סלאמה ירכא מיקוד: 24967 ת.ד. 875 טל: 9996203 - 04
פקס: 9996204 - 04

יזום התוכנית: מועצה מקומית ירכא

כפר ירכא ת.ד. 1 מיקוד 24967 טל: 9962166 - 04

עורך התוכנית: אינג' אבו ריש פואד

מהנדס ומודד מוסמך - מס' רשיון 40758

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

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מאושרת

מס' ג/5000 ג/8534 המאושרת.

התוכנית נמצאת בתחום השטח העירוני.

ת.מ.מ. 2 -

התוכנית נמצאת בתחום השטח העירוני.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 7 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 1:1250.

ג.נספח תחבורה בק"מ 1:250

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
25.02.2001	הכנה
31.03.2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 12398
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.11.02 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12398
 מודסמה בלקוט הפירסומים מס. 5726
 מיום 10.11.02

הודעה על אישור תכנית מס. 12398
 מודסמה בלקוט הפירסומים מס. 5766
 מיום 13.3.03

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12398
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 1.1.03 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל תכנון 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
- גבול תכנית מאושרת
- גבול חלקות (29)
- קוי גובה
- גבול גוש
- בניין קיים
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת
- מלאכה ומסחר
- אזור תעשייה
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
- שטח ספורט
- מסחר
- שטח פרטי פתוח
- מס' דרך
- מרווח קדמי מינימאלי
- דרך רוחב הדרך

- קו כחול רצוף עבה
- קו כחול מרוסק
- קו כחול עבה מרוסק
- קו ירוק
- קו מפותל
- קו משוון משני צדדים
- שטח מנוקד בצבע התשריט
- שטח צבוע חום בהיר
- שטח אדום
- סגול ואפור לסירוגין באלכסון
- שטח סגול
- חום מותחם בחום כהה
- שטח צבוע ירוק
- ירוק מותחם בחום כהה
- שטח צבוע אפור
- ירוק מותחם-בירוק 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)	
72.50%	5.250	0.00%	0.00	שטח מסחר
0.00%	0.00	7.49%	0.543	שטח תעשייה ומסחר
0.00%	0.00	73.79%	5.350	מבני ציבור
0.00%	0.00	1.22%	0.630	שטח פרטי פתוח
27.50%	2.00	17.50%	1.270	דרכים
100%	7.25	100%	7.25	סה"כ דונם

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח מבני ציבור לשטח מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:
1. נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחיד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
---	5250	שטח מסחר

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת 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 מסחר:

- מסחר קמעונאי, חנויות מפעל, מסעדות, מרכזי קניות, שירותים אישיים וחברתיים, דברי בית, רהיטים, כלי עבודה, מחסנים מסחרים.
- מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוב וניקוז.
- מזנונים ודוכנים לצורכי העובדים בתעשיה.

ב. זרד:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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	מס' יחיד / צפיפות	גובה בנייה		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושיים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ בבל הקומות E	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטח שרת D	שטחים עיקריים C	מותח למפלס הבנייה B	מעל מפלס הבנייה A *	קדמי	אחורי	צדדי	שטח מסחרי (מגרש 1)	שטח מסחרי (מגרש 2)				
---	1	10	שתי קומות	800 מ"ר	700 מ"ר	100 מ"ר	700 מ"ר	0.0	800 מ"ר	1400 מ"ר	3.0	3.0	0		שטח מסחרי (מגרש 1)			
	1	15	שלוש קומות	2100 מ"ר	700 מ"ר	400 מ"ר	1700 מ"ר	700 מ"ר	1400 מ"ר	5.0	5.0	3.0		שטח מסחרי (מגרש 2)				

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הבנייה אל מותרת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית

חישוב סה"כ אחוזי בניה: A+B=C+D=E

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. עיצוב אדריכלי וחומרי בינוי.

כל המבנים יבנו מבטון ובלוקים מטויחים בטיח חלק או דקורטיבי, ואו יצופו באבן טבעית מסותתת, 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:**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 יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי 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, 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 יוחזרו 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 קיימים 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. 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 ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. 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 שלבי ביצוע:**

בתכניות הקבועות שלביות לביצוע, יסומנו גבולות השלבים בצורה ברורה ע"ג 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 20 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.


פרק 5- חתימות

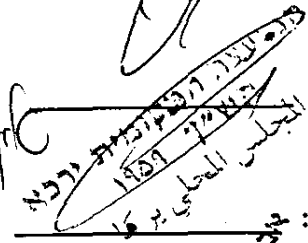
חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

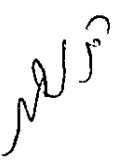
בעל הקרקע: סלאמה עלי

יוזם התוכנית: מ.מ.ירכא

עורך הבקשה: אינג' פואד אבו ריש

חתימה: 

חתימה: 

חתימה: 

ע"מ ריש
מס' 15
וע"מ 158

02.04.2002

חלקה מס' 29 – עלי סלאמה
ירכא

נספת חניות

<u>דרישות</u>		<u>נתונים</u>	<u>המבנה</u>
<u>רכב תפעולי</u>	<u>רכב פרטי</u>		
		שטח של 224 מ"ר. 1 חניה לרכב פרטי לכל 40 מ"ר.	1.א-משרדים
		שטח של 683 מ"ר. 1 חניה לרכב פרטי לכל 300 מ"ר. 1 חניה לרכב תפעולי לכל 200 מ"ר.	1.ב-מחסן
4	9	1- סה"כ דרוש :	
4	9	סה"כ מוצע :	
		שטח של 652 מ"ר. 1 חניה לרכב פרטי לכל 50 מ"ר. 1 חניה לרכב פרטי לכל 35 מ"ר. (מעל שטח של 500 מ"ר). 1 חניה לרכב תפעולי לכל 500 מ"ר.	2-בניין דו קומתי
2	22	2 - סה"כ דרוש :	
2	28	סה"כ מוצע :	

מס' החניות הדרוש נקבע לפי התקן.

בכבוד רב,
 פואד אבו ריש
 פ.א.א.ר. הנדסה