

Handwritten notes and signatures at the top left of the page.

# מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא

תכנית מפורטת מס' ג/14240 כפר ירכא

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי ומשטח פרטי פתוח

לאזור תעשייה ומסחר

המהווה שינוי לתכנית איזור תעשייה ירכא ג/5000 ג/7318

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי ומשטח פרטי פתוח לאזור תעשייה ומסחר.

1.2 מקום התוכנית:

א.ת. כפר ירכא	נ.צ.: X=168,725	Y=261696
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18886	---	20,47,54,61,58,19,16

1.3 שטח התוכנית: 10.113 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: משפחת חביש.

יזום התוכנית: מועצה מקומית ירכא.

ת"ד 1 ירכא מיקוד: 24967  
טל: 9962166 - 04 פקס: 9561716 - 04

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 14240/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 28.3.05 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

עורך התוכנית: אינג' אבוריש 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 לאזור תעשייה ומסחר

מס' ג/5000 ג/7318 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 14240/ג  
פורסמה בלוקט הפורסומים מס' 5414  
מיום 7.7.05

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 7 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 1:1250.

ג. נספח בינוי ותחבורה - קנ"מ 1:250.

מחייב בנוצאים הבאים :-

1. מספר מקומות חניה
2. התחברות לכביש ראשי.
3. גודל מגרש וסה"כ אחוזי בניה.
4. גינון של שטחי הנמצאים בתוך המגרש.

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
28.06.2003	הכנה
10/05/2004	עדכון 1
10/04/2005	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
קו גובה	קו מפותל
גבול גוש	קו משונן משני צדדים
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
גבול חלקה ומספרה (10)	קו ירוק
גבול מגרש ומספרו	קו שחור
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך הולכי רגל	חום וירוק לסירוגין
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימאלי	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
דרך רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.00%	0.00	38.00%	3.835	שטח חקלאי
75.00%	7.598	0.00%	0.00	שטח תעשייה ומסחר
0.00%	0.00	8.70%	0.885	שצ"פ
0.00%	0.00	24.00%	2.429	שטח מיוחד לתכנון בעתיד (למגורים) 2
25.00%	2.515	29.30%	2.964	דרכים
100.00%	10.113	100.00%	10.113	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור תעשייה ומסחר. והתווית כבישים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח תעשייה ומסחר	מס' מבנה 1
שטח תעשייה ומסחר	מס' מבנה 2
שטח תעשייה ומסחר	מס' מבנה 3
	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר = (שטח מסחר) + (שטח תעשייה זעירה) = סה"כ
	1,450.00 מ"ר + 2,900.00 מ"ר = 4,350.00 מ"ר
	800.00 מ"ר + 1,600.00 מ"ר = 2,400.00 מ"ר
	250.00 מ"ר + 250.00 מ"ר = 500.00 מ"ר

## 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. תעשייה ומסחר :

- בנייני תעשייה זעירה ומסחר שאינם גורמים ריח ופליטת עשן וזיהום אויר. (מפעלים כגון מתפרה, נגריה, מסגריה, חנויות להלבשה, להנעלה, דברי בית, רהיטים, כלי עבודה, תעשייה עתירת ידע, וכו'...).
- מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוב וניקוז.
- מזנונים ודוכנים לצורכי העובדים בתעשייה.

#### ב. דרך :

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 לזכרון סה"כ	מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	שטח בניה מקסימלי										שם האזור שימושיים עיקריים			
			מס' קומות במטרים	מס' קומות	סה"כ קומות E	לכיסוי הקרקע (תבניות)	שטח שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A *	קדמי	אחורי		צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	
---	---	15	קומות שלוש	1580	% 35	130	1450	---	1580	5	3	3	4998	1680	מבנה מסחר	מס' בנין
				3160										3160		
---	---	15	קומות שלוש	870	% 42	70	800	---	870	5.0	0	0	2150	870	מבנה מסחר	מס' בנין
				1740										1740		
---	---	10	קומות שתי	270	% 60	20	250	---	270	0	0	0	450	270	מבנה מסחר	מס' בנין
				270										270		

\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

$$A+B=C+D=E$$

**3.3 הוראות נוספות:**

א. הוראות והנחיות נוספות :

**תני למתן טופס 4:** הסדרת גנון בתוך המגרש בין חניות ובין הכביש למגרשים יש לשלל עצים.

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'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח עליון 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ'.  
בקו מתח עליון 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ' ) 25 מ'.

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 והמינימאליים 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, תאפשר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 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 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 תשמי"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

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

11. סידורים לנכים:  
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

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

## פרק 4- מימוש התוכנית

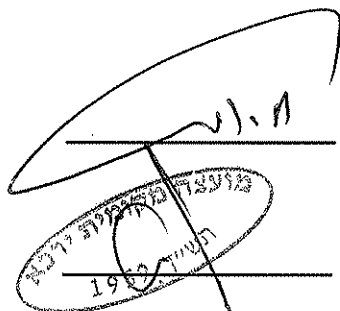
4.1 שלבי ביצוע:  
בתכניות הקבועות שלביות לביצוע, יסומנו גבולות השלבים בצורה ברורה ע"ג התשריט, כולל מספור. סעיף זה בהוראות התוכנית יפרט באופן מילולי את מיקום השלבים ומועד ביצועם.

### 4.2 תקפות התוכנית:

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

## פרק 5- חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית



חתימה:

בעל הקרקע: משפחת חביש

חתימה:

יזם התוכנית: מ.מ.ירכא

חתימה:

עורך הבקשה: אינג' פואד אבו ריש