

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית :

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12707
מטרה עיקרית : שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למסחר .

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר ירכא.

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18886		55

1.3 שטח התוכנית : 3.320 ד' מטר

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: מולא אימן ת.ז. : 7-3408535 ירכא פלאפון : 052-480690

יזם התוכנית : מולא אימן ת.ז. : 7-3408535 ירכא פלאפון : 052-480690

מגיש התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 586
טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194

עורך התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 586
טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194

1.5 יחס לתכניות אחרות :

מהווה תוספת לתכנית מפורטת מס' ג/ 10280 ושינוי לתכנית מס' ג/ 7533
ו- ג/ 5000, הוראותיה של התכנית גוברים על הוראות כל תכנית אחרת החלה בשטח.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א- תקנון בן 6 עמודים .
- ב תשריט בקני"מ 1:1250 הכולל תרשים טביבה 1:10000 .
- ג- נספח תנועה וחניה-מחייב למספר מקומות חניה התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12707
הועדה המחזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.7.05 לאשר את התכנית
תל אביב
יו"ר הועדה המחזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12707
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5453
מום 8.11.05

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
28.06.2001	הכנה
13.10.2004	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 תאור סימני התשריט :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו שחור עם משולש
גבול ומס' חל' רשומה קיימת	קו ירוק
ש.פ.פ.	ירוק מותחם בירוק כהה
מסחר	אפור
שטח לבנייני ציבור	חום כהה
שטח ספורט	ירוק מותחם בירוק כהה
אזור תעשייה	סגול
מגורים א	כתום
שירותים שכונתיים	חום + קו שחור באלכסון
דרך קיימת	חום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
תכנון עתידי	פס צהוב באלכסון
חניה ציבורית	חום + קו רשת בצבע שחור דק
בניין קיים	קו אדום מרוסק
מבנה להריסה	קו צהוב מרוסק

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מסחר			3.320	100.00%
שטח חקלאי	3.320	100.00%		
סה"כ	3.320	100.00%	3.320	100.00%

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

א- שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור מסחר .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

* שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור מסחר

- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות .

פרק 3 - הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

- 1- מסחר קמעונאי וסיטונאי ,
- 2- חנויות
- 3- הלבשה וביגוד, הנעלה
- 4- מסעדה , קיוסק
- 5- מרפאות , מכון כושר

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

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה /שטח בניה מקסימלי						קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
מס' קומות	ב מ'	סה"כ מ"ר	לכיסוי הקרקע מ"ר	שטחי שירות מ"ר	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
2	10	3736	1412	מבנה 250	2324	1162	2574	5	3	0	1000	מסחר
				חניה 1162								

3.3 הוראות נוספות :

- א - הוראות ארכיטקטוניות :
- ב - תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון 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 הבראות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 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' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .

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

בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 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 המינימלים 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 ותת 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 :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

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 .

עמוד מס' 5 מתוך 6

2 - הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה .

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 הבניה .

4 - מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר מ- 12 חודש מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

5 - תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למונן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללת לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

6 - היטל השבחה :

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

7 - הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

8 - ליבו אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים .

9 - חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

פרק 4 מינוש התכנית :

4.1 תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף .

התיומן

<p>הרשות המקומית</p>	<p>העורך</p> <p>חסון מרזוק ארכיטקטורה - הנדסה 80098 מ.ר.</p>	
<p>ועדה מקומית</p>	<p>היוזם</p>	
	<p>ועדה מחוזית</p>	
<p>בעל הקרקע</p>		
<p>חתימה</p>	<p>ת.ז.</p>	<p>שם</p>