

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו
תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא
תכנית מפורטת מס' ג/14278 כפר ירכא
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג/5000

15.2.2006
15.2.2006

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח ספורט-זחלקאי לשטח תעשייה ועיריה ומסחר.

1.2 מקום התוכנית:

א.ת. כפר ירכא	נ.צ. : X=170,250.00 Y=261,875.00	מספר גוש	חלקות שלמות	חלק מחלקה
18887	35	--	--	--
--	--	--	--	--

1.3 שטח התוכנית: 1.900 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: ח'אלד תאבת

ת.ד.: 296 ירכא 24967 טל: 04-9966935

יוזם התוכנית: ח'אלד תאבת

ת.ד.: 296 ירכא 24967 טל: 04-9966935

עורך התוכנית: אינג' ביסאן נזיה

מהנדס מוסמך - מס' רשיון 38108
ת.ד.: 5014 ירכא 24967 טלפקס: 04-9966931

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית איזור תעשייה ירכא

מס' ג/5000.

14278
5511
27.3.06

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250.

ג. **נספח בינוי ותחבורה** - קני"מ 1:250.

- מחייב בנושא הסדרי התועה והחניה.

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
05/02/2003	עדכון 1
15/11/2004	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקה ומספרה (31)	קו ירוק
קווי גובה	קו מפותל
גבול גוש	קו משונן משני צדדים בצבע שחור
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח אדום
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
תעשייה+מסחר	סגול ואפור לסירוגין באלכסון
אזור תעשייה	שטח סגול
שטח ספורט	ירוק מותחם בחום כהה
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	48.20 %	0.917	שטח חקלאי
100 %	1.900	0.00 %	0.00	שטח תעשייה ומסחר
0.00 %	0.00	51.80 %	0.983	שטח ספורט
100 %	1.900	100 %	1.900	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח ספורט וחקלאי לשטח תעשייה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מסחר ותעשייה	(שטח מסחר) + (שטח תעשייה זעירה) = סה"כ 460.0 מ"ר + 920.0 מ"ר = 1,380.0 מ"ר

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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:

תעשייה זעירה:

- מבנה תעשייה זעירה שאינו גורם ריח ופליטת עשן וזיהום אויר. (מפעלים כגון מתפרה, נגריה, מסגריה).
- מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוג וניקוז.
- מזנונים ודוכנים לצורכי העובדים בתעשייה.

מסחר:

- חניות כלבולה להלבשה והנעלה, דברי בית, רהיטים, כלי עבודה ..
- מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוג וניקוז.
- מזנונים ודוכנים לצורכי העובדים בתעשייה.

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)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		
		צדדי	אחור	קדמי	מעל מפלס הכניסה A מפלסים	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לביטוי הקרקע (תכנית)	סה"כ בכל הקומות E	מס' קומות	במטרים
שטח מסחר ותעשייה זעירה	1,900.0	3	3	5	1,500.0 מ"ר	---	(שטח מסחר) 460.0 מ"ר + (שטח תעשייה) 920.0 מ"ר	40.0 מ"ר + 80.0 מ"ר	500.0 מ"ר	1,500.0 מ"ר	3 קומות	15.0

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

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A+B=C+D=E$

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות : אין

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 קוי 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) 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 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, רשאת 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. 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.

פרק 4- מימוש התוכנית4.1 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

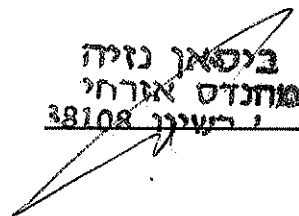
בעל הקרקע: ח'אלד תאבת

חתימה: ח'אלד תאבת

יזם התוכנית: ח'אלד תאבת

חתימה: ח'אלד תאבת

עורך ומגיש הבקשה: אינג' ביסאן נזיה

חתימה: 
 ביסאן נזיה
 מהנדס אזרחי
 רשמי 38108