

Handwritten signature and date: 15.2.2006

מחוז הצפון
מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו
תחום שיפוט מוניציפאלי – כפר ירכא
תכנית מפורטת מס' ג/ 14711 כפר ירכא
שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותירות
המהווה שינוי לתוכנית תעשייה ירכא מס' ג/5000

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותירות.

1.2 מקום התוכנית:

1.3

א.ת. ירכא	נ.צ.: X=166,625.00 Y=261,500.00	
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18885	---	9,8
---	---	---

1.3 שטח התוכנית: 4.891 דונם.

1.4 בעלי עניין:

אחים חביש

כפר ירכא מיקוד 24967 ת.ד. 413 טל: 9966913 - 04

בעלי הקרקע:

אחים חביש

כפר ירכא מיקוד 24967 ת.ד. 413 טל: 9966913 - 04

יוזם התוכנית:

עורך ומגיש התוכנית: פ.א.א.ר. .. הנדסה

יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ

אינג' אבו ריש פואד

מהנדס ומוודד 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 אזור תעשייה מס' ג/5000 ירכא

** התכנית זו עדיפה על תכנית ג/12125

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים .

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - 1:20000

ג. נספח בינוי ותחבורה מנחה – קני"מ 1:500

- מחייב בנושא הסדרי התנועה והחניה בהתאם לתקן.

- מנחה בהעמדת הבניין.

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
15/02/2004	הכנה
18/05/2005	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשבי"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14711
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.12.08 לאשר את התכנית
 תאריך 28.12.08
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14711
 מודפסה בילקוט הפרסומים מס' 5757
 מיום 19.3.06

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 מרוסק
גבול חלקות	קו ירוק
קוי גובה	קו מפותל
גבול גוש	קו משונן משני צדדים בצבע שחור
דרך לביטול	שטח מקווקו אדום
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח אדום
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
מלאכה ומסחר	אפור וסגול לסירוגין באלכסון
שטח מסחר ותיירות	צהוב ואפור לסירוגין
שטח אזור תעשיה	שטח צבוע סגול
שטח תחנת דלק+מבני שרות	אפור מותחם באדום
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימאלי	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
83.80 %	4.100	0.00 %	0.00	שטח מסחר ותיירות
0.00 %	0.00	100.00 %	4.782	שטח חקלאי
8.50 %	0.411	0.00 %	0.00	שטח ציבור פתוח
7.70 %	0.380	0.00 %	0.00	דרכים
100 %	4.891	100.00 %	4.891	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית
2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מסחר ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :
1. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מסחר ותיירות	(שטח מבנה 1) + (שטח מבנה 2) = סה"כ 1,280.0 מ"ר + 2,000.0 מ"ר = 3,280.0 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. שטח למסחר ותיירות:

מיועד לאיזור מסחרי עם אופי תיירותי משולב בעסקים ויותר בו השימושים הבאים:

חנויות למזכרות, תכשיטים, פחחות אומנותית, פיסול באבן, סדנאות יצירה, גלריות שונות לתצוגה ומכירה, אופנה, קוסמטיקה, דברי מאפה דרוזיים ואחרים, מסעדות, קיוסקים, מסחר קמעונאי/מינימרקט, משרדים לשירותים אישיים, ותעסוקה סביבתית עתירת ידע נקיה וכו'.

תותר הקמת מרתף לצורך הקמת מקלטים, חניה, בחיבור אנכי הניהם, הכל במסגרת קווי בנין.

יחול איסור על השימושים הבאים: איחסון וממכר חומרי בנין ומגרשי מכירה/קניה לכלי רכב, מפעלי אבן או כל שימוש אחר שיש בו משום מפגע סביבתי.

ד. שצ"פ:

ככרות. גנים ציבוריים ונטיעות.

לא יותר מעבר כלי רכב בין שטח הדרך לשטח המגרש, אלא בהתאם למסומן בתשריט. לא יותר שילוט בתחום השצ"פ

ה. דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא יותר שילוט בתחום הדרך למעט בהתאם לכניסות כמסומן בתשריט.

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)

גובה בניה מקסימלי	סה"כ ככל הקומות E	למיסוי הקרקע (תכסית) D	שטחי שרות עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A מפלסים	קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		שם האזור שימושים עיקריים	
						קדמי	אחור	צדדי	מבנה 1	מבנה 2		
12	2,400.0 מ"ר	8,00.0 מ"ר	320.0 מ"ר + (חניה) 800.0 מ"ר	1,280.0 מ"ר	800.0 מ"ר (חניה)	1,600.0 מ"ר	5	3	3	1,600.0 מ"ר	מבנה 1	שטח מסחר ותיירות
12	3,750.0 מ"ר	1,250.0 מ"ר	500.0 מ"ר + 1,250.0 מ"ר (חניה)	2,000.0 מ"ר	1,250.0 מ"ר (חניה)	2,500.0 מ"ר	5	3	3	2,500.0 מ"ר	מבנה 2	

* מותרת הקמת קומות מתחת למפלס 0.00 לשימוש חניה למבנה מעליו בקו בנין 0.00.
** באזורי מסחר ותיירות יותר מרווח צידי ואחורי (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A+B=C+D=E$

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

• **תנאי למתן היתר בניה:**

1. על המבקש להכין נספח תחבורה ותנועה ערוך ע"י יועץ תחבורה.
2. תכנון נספח התחבורה יסתמך על תכנית הבינוי המנחה בתשריט.
- 3 יש לשלב בתוך שטח החנייה גינון (ביחס לפי צורך)

• **תנאי למתן טופס 4:**

1. גימור חזות המבנה בשילוב טיח צבעוני עם ציפוי אבן טבעית מקומית.
2. בצוע בפועל של החניה בהתאם להיתר ונספח התחבורה הוא תנאי למתן טופס 4 לחשמל.

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 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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו

לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. **תחנות טרנספורמציה:**

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בשטח התכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.

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.

א. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
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 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 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 התוכנית

4.1 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: אחים חביש

יוזם התוכנית: אחים חביש

עורך הבקשה: אבו ריש פואד

1
אחים חביש בע"מ
ד"כא, טל. 04/9968576

חתימה:

אחים חביש בע"מ
ד"כא, טל. 04/9968576

חתימה:

אבו ריש פואד
מנהל בנין
רשיון מס' 40758

חתימה:

פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון
בניה וכבישים בע"מ
מס' חברה 512916313

מועצה מקומית ירכא
ת.ש"ר. 7059