

מחוז הצפון



משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 1484
 אישור תכנית מס' 306
 יועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.6.06 לאשר את התכנית
 מבצע גרזי
 יו"ר הועדה המחוזית
 נכיל לתכנון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו
תחום שיפוט מוניצפאלי כפר ירכא
תכנית מפורטת מס' ג/14841 כפר ירכא
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג/5000

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח ספורט וחקלאי לשטח תעשייה זעירה 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	36	--
--	--	--

1.3 שטח התוכנית: 1.237 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: **נוהאד תאבת**

ת.ד.: 296 ירכא 24967 טל: 04-9561317

יוזם התוכנית: **נוהאד תאבת**

ת.ד.: 296 ירכא 24967 טל: 04-9561317

עורך התוכנית: **אינג' ביסאן נזיה**

מהנדס מוסמך - מס' רשיון 8108
 ת.ד.: 5014 ירכא 24967 טלפקס: 04-9996931

הודעה על אישור תכנית מס' 1484
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 554
 מיום 25.6.06

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית איזור תעשייה ירכא
 מס' ג/5000.

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	
24/12/2003	הכנה
15/04/2005	עדכון 1
16/05/2006	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
גבול תכנית מאושרת
גבול חלקה ומספרה (31)
קווי גובה
גבול גוש
בניין קיים
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת
שטח חקלאי
תעשייה+מסחר
אזור תעשייה
שטח ספורט
מסי דרך
מרווח קדמי מינימאלי
דרך רוחב הדרך

קו כחול רצוף עבה
קו כחול עבה מרוסק
קו ירוק
קו מפותל
קו משונן משני צדדים בצבע שחור
שטח מנוקד בצבע התשריט
שטח צבוע חום בהיר
שטח אדום
פסים ירוקים אלכסוניים
סגול ואפור לסירוגין באלכסון
שטח סגול
ירוק מותחם בחום 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)	
0.00 %	0.00	100 %	1.237	שטח חקלאי
100 %	1.237	0.00 %	0.00	שטח תעשייה ומסחר
100 %	1.237	100 %	1.237	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 400.0 מ"ר + 800.0 מ"ר = 1,200.0 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. תעשייה ומסחר:

תעשייה זעירה:

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

מסחר:

- חניות כלבולה להלבשה והנעלה, דברי בית, רהיטים, כלי עבודה ..
- מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוב 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)

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		סה"כ בכל הקומות E	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A מפלסים	קדמי	אחור	צדדי		
15.0	3 קומות	1,350.0 מ"ר	450.0 מ"ר	50.0 מ"ר + 100.0 מ"ר	(שטח מסחר) 400.0 מ"ר + (שטח תעשייה) 800.0 מ"ר	* ---	1,350.0 מ"ר	5	3	3	1,237.0	שטח מסחר ותעשייה זעירה

* 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

ז. 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 לקווי 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) 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.

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית
גבול תכנית מאושרת
גבול חלקה ומספרה (31)
קווי גובה
גבול גוש
בניין קיים
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת
שטח חקלאי
תעשייה+מסחר
אזור תעשייה
שטח ספורט
מס' דרך
מרווח קדמי מינימאלי
דרך רוחב הדרך

קו כחול רצוף עבה
קו כחול עבה מרוסק
קו ירוק
קו מפותל
קו משונן משני צדדים בצבע שחור
שטח מנוקד בצבע התשריט
שטח צבוע חום בהיר
שטח אדום
פסים ירוקים אלכסוניים
סגול ואפור לסירוגין באלכסון
שטח סגול
ירוק מותחם בחום 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)	
0.00 %	0.00	100 %	1.237	שטח חקלאי
100 %	1.237	0.00 %	0.00	שטח תעשייה ומסחר
100 %	1.237	100 %	1.237	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 400.0 מ"ר + 800.0 מ"ר = 1,200.0 מ"ר

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

חתימה: 3/10/11

בעל הקרקע: נוהאד תאבת

חתימה: 3/10/11

יזם התוכנית: נוהאד תאבת

חתימה: ביסאן נזיה

עורך ומגיש הבקשה: אינג' ביסאן נזיה

ביסאן נזיה
מגיש אזורי
י רשמי 28108