

6628  
 2  
 18.6 2006  
 1/4

# מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל מרכזי-נפת עכו  
 תחום שיפוט מוניציפאלי – כפר ירכא  
 תכנית מפורטת מס' ג/12125 ירכא

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותיירות+תעשייה זעירה  
 המהווה שינוי לתוכנית תעשיות ירכא מס' ג/5000 וג/9420, ג/5467  
 ו-ג/13093

## פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית שינוי מתאר מס' ג/12125 מסחר תיירותי  
 ופיתוח ציר הכניסה לישוב ירכא, שינוי לתכנית מס' ג/5000, ג/9420,  
 ג/5467 וג/13093.

## 1.2 מקום התוכנית:

נ.צ.: X=166,400.00 Y=261,200.00		א.ת. כפר ירכא	
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה	חלקה
18885	6,7,8,9,13,23,24,28	,10,11,14,19,22,26,27	
18886	29,103	30,31,32,94,95,102,104,105	
18772	37,38	29,60	
	56	55,70,110,111	

1.3 שטח התוכנית: 106.00 דונם.

## 1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים + אחרים

יוזם התוכנית: מועצה מקומית ירכא.

ת"ד 1 ירכא מיקוד: 24967

טל: 9568111 - פקס: 04 - 9561716

עורך התוכנית: **פ.א.א. הנדסה** יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ

אינג' פואד אבוריש

מהנדס אזרחי – מס' רשיון 40758

ת.ד.: 807 ירכא 76942 טל: 04-9560130 פקס: 04-9564792

## 1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית -

1. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית תעשיות ירכא מס' ג/5000, ג/9420, ג/5467, ג/13093 המאושרת.
  2. התוכנית לא תהווה שינוי לתכניות ג/14711 וג/14520.
- הוראות תכניות אלו גוברות על הוראות תכנית זו.

## 1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 6 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 1:1250, 1:10000.

ג. נספח בינוי ותחבורה מנחה – ק"מ 1:1250, 1:10000.

## 1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
29/07/2002	הכנה
15/11/2004	עדכון 1
09/08/2005	עדכון 2
10/06/2006	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' ג/12125  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 16.1.06 לאשר את התכנית  
 חיצל גרזי  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

12125  
 5559  
 27-7-06

# 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
תחום השפעה של נחל יאסיף	שטח מקווקו בכחול
שטח נחל יאסיף	שטח צבוע ירוק כהה
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 תעשיה זעירה	שטח צבוע סגול
שטח תחנת דלק+מבני שרות	אפור מותחם באדום
שטח ציבורי פתוח ( שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק תחום בירוק כהה
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)	
0.00 %	0.00	79.20 %	83.940	שטח חקלאי
55.80 %	59.156	0.00 %	0.00	שטח מסחר ותיירות
6.60 %	7.000	0.00 %	0.00	שטח מסחר ותיירות מיוחד
6.40 %	6.768	0.00 %	0.00	שטח תעשיה זעירה
0.30 %	0.370	0.00 %	0.00	שטח מבנה שרות
4.10 %	4.393	0.00 %	0.00	שטח ציבור פתוח
0.50 %	0.541	0.00 %	0.00	שטח פרטי פתוח
0.60 %	0.691	0.00 %	0.00	שטח נחל
25.70 %	27.081	20.80 %	22.060	זדכים
100.0 %	106.00	100.0 %	106.00	סה"כ דונם

## פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

הקמת אזור מסחר ותיירות ותעשיה זעירה בכביש כניסה לירכא .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מסחר ותיירות+ ותעשיה זעירה וכבישים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
--	29,578.00	מסחר ותיירות
--	7,000.00	מסחר ותיירות מיוחד
--	6,768.00	תעשיה זעירה

### 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 אותנטי לקהל מגוון 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, מרכזי אירוח, מרכז מידע וסיורים וכו'.  
תותר הקמת מרתף לצורך הקמת מקלטים, חניה, בחיבור אנכי הניהם, הכל במסגרת קווי בנין. יחול איסור על השימושים הבאים: איחסון וממכר חומרי בנין, מוסכים ומגרשי מכירה קניה לכלי רכב, מחסנים, מפעלי אבן או כל שימוש אחר שיש בו משום מפגע סביבתי או חזותי.

#### ב. שטח תעשייה זעירה:

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

#### ג. שטח מבנה שירות:

לפי תכנית מפורטת מס' ג/5467.

#### 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.

#### ו. תחום השפעה:

בתחום השפעת הנחל יש לקבל חוק רשות ניקוז להיתרי הבניה.

#### ז. רצועת הנחל יאסיף

לא יותר כל פעולות בתחום העורק למעט פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות, פיתוח נופי, וכן, הקמת מעברים וגשרים מעל העורק, הנחת קווי תשתית ותווי להולכי רגל, הכל באשור רשות הניקוז.

### 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 סה"כ	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי					קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור עיקריים	
		מס' קומות	במטרים	סה"כ בכל הקומות E	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחם למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי			צדדי
--	--	2 קומות	12.0	70.0%	35.0%	20.0%	50.0%	---	70.0%	קדמי: 1.5	אחורי: 3.0 או לפי התשריט	3.0 או לפי התשריט	750.0	שטח מסחר ותיירות
--	--	2 קומות	12.0	120.0%	80.0%	20.0%	100.0%	---	120.0%	קדמי: 1.5	אחורי: 3.0 או לפי התשריט	3.0 או לפי התשריט	750.0	שטח מסחר ותיירות מיוחד
--	--	3 קומות	17.0	150.0%	50.0%	50.0%	100.0%	50.0%	100.0%	5.0	3.0	5.0	750.0	שטח תעשייה זעירה
<b>לפי תכנית מפורטת מס' ג/5467.</b>													שטח מבנה שרות	

\* במידה ויבנה חניון מתחת למפלס קומת כניסה רשאית ועדה מקומית להגדיל את שטח השירות לפי טבלת הזכויות עד ל- 60% משטח מגרש.

\*\* בסמכות ועדה מקומית לאשר חניה מקורה במפלס קומת הכניסה.

### 3.3 הוראות נוספות :

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 (מצ"ב).
3. יש לשלב בתוך שטח החנייה גינון ( ביחס לפי צורך ).

4. תנאי למתן היתר בניה באיזור מסחר ותירות מיוחד הוא אספקת מקומות חניה הנדרש בחוק וזאת באישור משרד התחבורה במידה ומדובר על חניון מקורה.

• תנאי למתן טופס 4 :

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

א. 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 ) 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 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.

**ב. 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 מינימאלי 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 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 יוחזרו 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 תכנון 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**

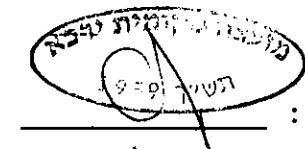
חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

בעל הקרקע: פרטיים + אחרים

יוזם התוכנית: מ.מ.ירכא

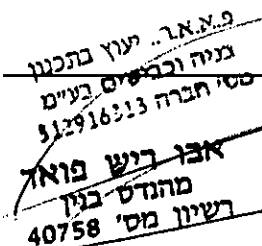
עורך הבקשה: פ.א.א.ר. הנדסה

חתימה:



חתימה:

חתימה:

  
פ.א.א.ר. יעוץ מתכנון  
בניה ובבטיחות בע"מ  
כסי חברה 12916313  
אבו ריש פואד  
מהנדס בנין  
רשיון מס' 40758

# מועצה מקומית ירכא

## YARKA LOCAL COUNCIL

תאריך: 28.05.06

לכבוד:  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
קריית הממשלה ע"ש יצחק רבין  
נצרת עילית.

א.ג.ב.

הנדון: הסכם חלוקת ארנונה – תכנית מפורטת מס' ג/12125 – ירכא.

אנו החתומים מטה ראשי המועצות:

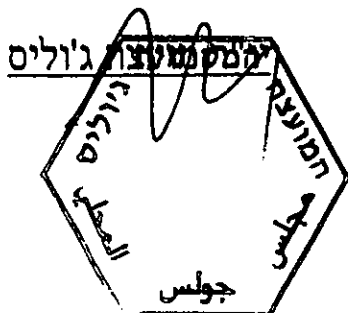
1. מר עוני תומא – ראש מועצת כפר יסיף
2. מר רפיק סלאמה-ראש מועצת ירכא.
3. עו"ד נדים עמאר-ראש מועצת ג'וליס

מזהירים בזה ומסכימים כי הארנונה באזור הכניסה לירכא ואשר במסגרת תכנית מפורטת מס' ג/12125 תגבה על ידי מועצת ירכא בלבד ותשולם אך ורק לטובת מועצת ירכא, למעט חלקות מס' 55,56 מגוש 18772 אשר בתחום שיפוט מועצת כפר יסיף. במקביל הרשות המקומית ירכא תהיה אחראית על מתן כל השירותים הדרושים לאזור הזה כמקובל בחוק.

לטיפולכם, ותודה.

בכבוד רב.

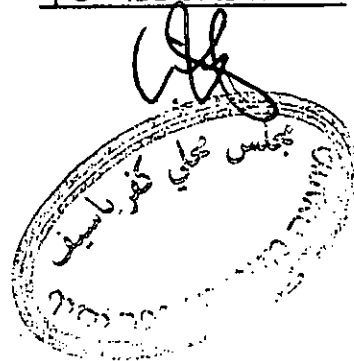
עו"ד נדים עמאר



מר רפיק סלאמה  
מועצה מקומית ירכא  
ת.ד. מועצת ירכא  
1998

מר עוני תומא

יו"ר מועצת כפר יסיף



כפר ירכא-מיקוד- 24967- מס' טלפון 04-9568111, מס' פקס 04-9561761  
04-956171 FAX – 04-9568111 TEL – YARKA VILLAGE