

Handwritten signature and date: 10.8.2006

1/08/2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי -נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפלי : כפר ירכא

המהווה שינוי לתכנית איזור תעשיה ירכא ג/ 5000 ג/ 7318 מאונשרת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 11.345
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.5.06 לאשר את התכנית
יו"ר הוועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 14345

מטרה עיקרית: שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד למגורים "א" ושפ"פ לאזור משולב תעשיה זעירה ומסחר.

1.2 מקום התוכנית :

בכניסה הראשית לכפר ירכא.

הודעה על אישור תכנית מס' 11.345
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5573
מיום 4.9.06

נ.צ. מרכזי		מזרח: 761975	צפון: 217150
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18886		16,61	

1.3 שטח התוכנית: 4.280 דונם מטר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: דאהר ג'ודת
ירכא מיקוד 24967 ת"ד 1124 טל - 049966853 פקס-049996724 .
יוזם התוכנית: דאהר ג'ודת
ירכא מיקוד 24967 ת"ד 1124 טל - 049966853 פקס-049996724 .

מגיש התוכנית : ג.דאהר מדידות הנדסה ובניה בע"מ .

עורך התוכנית : ג.דאהר מדידות הנדסה ובניה בע"מ , כפר ירכא מיקוד 24967
ת.ד 1124 טל - 049966853 פקס 9996724-04
דאהר ג'ודת מ.מ.מ - מס' רשיון 838 ת.ד 1124

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לאזור תעשייה ירכא מס"ג/5000, ג/7318 המאושרת

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
- ב. תשריט בקניימ 1:1250 - 1:10000
- ג. נספח תחבורה ותכנית בינוי בקניימ 1:250.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28-07-2003	הכנת התוכנית
20/11/2004	עדכון 1
3/7/2006	עדכון 2
1/8/2006	עדכון 3

1.8 הגדרות ומנחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רציף	גבול תכנית מוצעת
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק	גבול חלקה
שטח מנוקד בצבע התשריט	בניין קיים
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע באדום	דרך מוצעת
כתום	שטח מגורים (א)
חום מותחם בחום בהיר	שטח למבני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע סגול	שטח אזור תעשייה
שטח ואפור לסירוגין	שטח תעשייה ומסחר
שטח צבע ירוק תחום בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
קוים צהובים אופקיים	שטח מיוחד לתכנון בעתיד (מגורים)
ורוד מותחם בחום כהה	שטח מתקנים הנדסיים

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
0	0	28%	1.180	שטח מיוחד לתכנון בעתיד (למגורים)-2
50%	2.150	0	0	שטח מסחר+ תעשיה זעירה
0	0	22%	0.970	שטח ציבורי פתוח
50%	2.130	50%	2.130	דרך
100	4.280	100	4.280	סה"כ:

רק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח משטח לתכנון בעתיד ושפ"פ לאזור משולב תעשיה זעירה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח משטח לתכנון בעתיד לאזור משולב תעשיה זעירה ומסחר.

- * קביעת התכליות המותרים לכל יעוד הקרקע .
- * קביעת הוראות בנייה
- * קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
- * קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- * קביעת הנחיות סביבתיות .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
מסחר	720
תעשיה	1512

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 שימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
* דרך: תשמש אך ורק למעבר כלי רכב, ולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

א-תעשייה ומסחר:

- בנייני תעשייה זעירה שאינם גורמים ריח ופליטת עשן וזיהום אויר. (מפעלים כגון מתפרה, נגריה, מסגריה)

ב-בנייני מסחר:

- חנויות למינהם) כגון: חנויות הלבשה והנעלה, דברי בית, רהטים), מסעדות למינהם. -מתקנים לאספקת מים, השמל, ביוב וניקוז.
-מזנונים ודוכנים לצורכי העובדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

-לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
- קו בנין אחורי, בכל חלק של המבנה, שהוא מעל מפלס דרך המתוכננת בתכנית
ג/ 14280, יהיה לא פחות מ-3 מ'. רק לחללים הנמצאים מתחת למפלס הכביש
קו בנין יהיה 0 כלפי הדרך.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

גובה בניה מקסימלי מעל למפלס אפס	מס' קומות	סה"כ במ"ר	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שדות מי"ר	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מפלס	מעל הכניסה	שם (שימושים עיקריים) איזור	שטח בניה ב-מ"ר שטחי שדות ב-מ"ר	קוי בנין			גודל מינומלי (במ"ר)	מגרש	יעד קרקע
											קדמי	אחורי	צדדי			
17.00	4	3380	900	80	720	*	800		מסחר	לפי תשריט	*	3	2150		העשיה משולב במסחר	
				168	1512	*	1680	תעשייה								
				900	*	*	חניון תת קרקע									

* קו בנין אחורי, בכל חלק של המבנה, שהוא מעל מפלס דרך המתוכננת בתכנית ג/ 14280, יהיה לא פחות מ-3 מ'.

רק לחללים הנמצאים מתחת למפלס הכביש קו בנין יהיה 0 כלפי הדרך.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

גמר חזיתות יהיה בטיח אקרילי, טיח טרמי או ציפוי אבן; אפשר שילוב בין השתיים.

ב. - תשתיות:

1.מים:

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

4.איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה 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 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5.אשפה:

סידורי סילוק האשפה 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 מוסדר.

ג-הוראות כלליות:

1. חלוקה:

1.1 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשים לבניה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי התכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשממו 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 תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק 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 קוי הבנין 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:

חניה 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. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות לתקנות ההתנגונות האזרחית.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:


קבלת ההתרי בניה למכני 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

 **בעל הקרקע:**

 **יזם התוכנית:**

 **מגיש התוכנית:**

עורך התוכנית: ג. דאהר
מדידות הנ"ס ופניג בע"מ
טל : 04-9966855