

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי - כפר ירכא

תכנית מפורטת מס' ג/14262 כפר ירכא

שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ומסחר ומבני ציבור

המהווה שינוי לתוכנית תעשיות ירכא מס' ג/5000 ג/7533 ג/5581 ג/9992

ג/6109

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים ומסחר ומבני ציבור.
1.2 מקום התוכנית:

מערב כפר ירכא	נ.צ. : X=165,764.00	Y=261,362.00
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18887	47	30,39,40,42,46,48,79,83

1.3 שטח התוכנית: 38.431 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים

יוזם התוכנית: מועצה מקומית ירכא

כפר ירכא ת.ד. 1 מיקוד 24967
טל: 9568111 - 04

עורך התוכנית: פ.א.ר. הנדסה

יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ

אינג' אבו ריש פואד

מהנדס ומודד 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 מתאר מאושרת

מס' ג/5000 ג/7533 ג/5581 ג/9992 ג/6109 ג/14013 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 1:1250.

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

- מחייב בנושא הסדרי התנועה והחניה בהתאם לתקן.

- מנחה בהעמדת הבניין.

ד. נספח פרוגרמאתי לשטחי ציבור

1.7- תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
18.10.2004	הכנה
07/04/2005	עדכון 1
06/03/2006	עדכון 2
18/02/2007	עדכון 3

הודעה על אישור תכנית מס' 14262
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5647
מיום 29.5.07

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

1.9 תאור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקהומספרה (47)	קו ירוק
קוי גובה	קו מפותל
גבול גוש	קו משונן משני צדדים
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח אדום
מעבר עילי	שטח משובץ אפור
דרך לביטול	שטח מקווקו אדום עבה
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
מגורים ומסחר	צהוב ואפור לסירוגין באלכסון
מבנים ומסדות ציבור	חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
שטח ספורט ונופש	ירוק מותחם בחום כהה
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק תחום בירוק כהה
שטח מסחר	שטח צבוע אפור
תעשייה ומסחר	אפור וסגול לסירוגין באלכסון
אזור תעשייה	שטח סגול
שטח תחנת דלק	אפור מותחם באדום
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)	
2.3 %	0.802	82.46 %	31.676	שטח חקלאי
54.1 %	20.808	0.0 %	0.00	מגורים ומסחר
2.7 %	1.041	0.0 %	0.00	מסחר
0.1 %	0.060	0.4 %	0.147	תעשייה
15.7 %	6.041	0.0 %	0.00	מבנים ומסדות ציבור
6.2 %	2.395	0.0 %	0.00	שטח ציבורי פתוח
18.9 %	7.284	9.2 %	3.550	דרכים
0.0 %	0.0	7.9 %	3.042	ספורט ונופש
0.0 %	0.0	0.04 %	0.016	מסחר ותעשייה
100.0 %	38.431	100.0 %	38.431	סה"כ דונם

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

הקמת אזור מגורים ומסחר בכביש כניסה לירכא .

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים ומסחר ושבי"צ 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
102	(שטח מסחר) + (שטח מגורים) = סה"כ 6,245.00 מ"ר + 18,678.60 מ"ר = 24,969.60 מ"ר	מגורים ומסחר
	2800.0	מסחר
	4800.0	מבנים ומסדות ציבור

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. מגורים ומסחר:

- בתי מגורים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פועטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- חניה פרטית לחניית רכב או מכונה חקלאית.
- מוסכים לחניית רכב פרטי.
- קיוסקים, מספרות.
- יהיה מותר להקים בקומת קרקע שורת חנויות למסחר. מעל קומת המסחר יהיה מותר להקים 3 קומות מגורים.

ב. מסחר:

- חניות כלבו להלבשה והנעלה, דברי בית, רהיטים, כלי עבודה, וכו'.
- מזנונים ודוכנים לצורכי העובדים בתעשייה.

ג. מבנים ומסדות ציבור:

- מקומות לפולחן דתי, כגון: חילוח, אולמות אשכבה, אולמות דת.
- מוסדות חינוך ותרבות.
- מגרשי משחקים.
- מרפאות. תחנות לאם ולילד. גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

ד. שצ"פ:

- ככרות. גנים ציבוריים ונטיעות.
- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- מותר כניסה מכביש לתוך המגרש.

ה. דרכים:

- כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
- שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

ו. מעבר עילי:

בשטח המותחם במעבר עילי בתשריט יותר מעבר עילי מקורה שמחבר שני מבנים בגובה 8 מטר מינמום מהכביש רחב המעבר עד 8 מטר.

ז. שטח חקלאי:

לפי תכנית ג/6540

ח. שטח תעשייה:

לפי תכנית ג/6109

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 לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושיים עיקריים	
		מס' קומות	במטרים	סה"כ כל הקומות	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		מסחר + מגורים	מסחר
--	--	15.0	ארבע קומות	160.0%	40.0%	10.0%	30.0%	*	40.0%	5	3	3	600.0	מסחר	מסחר + מגורים
5	3.0					30.0%	90.0%	---	120.0%	מהכביש					
--	--	16.0	5 קומות	3750.0 מ"ר	750.0 מ"ר	950.0 מ"ר	2800.0 מ"ר	750.0 מ"ר	3000.0 מ"ר	0	0	0	1000.0	שטח מסחר	---
--	--	17.0	שלוש קומות	120.0%	45.0%	40.0%	80.0%	---	120.0%	5.0	3.0	5.0	750.0	מבנים ומסדות ציבור	

* מותר לבנות חניון מתחת למפלס קומת כניסה בשטח מגורים ומסחר בשטח עד - 60% משטח מגרש.

** בסמכות ועדה מקומית לאשר תוספת לשטח שירות לצורך חניה מקורה במפלס קומת הכניסה עד 80% משטח מגרש.

*** בשטח מסחר תותר הגדלת שטח עיקרי עד 2800.0 מ"ר מעל קומת חניה מתחת למפלס קומת כניסה בתנאי אספקת

מקומות חניה הנדרש בחוק וזאת בהתאם לנספח תחבורה ותנעה שמצ"ב.

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

• **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.

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:**

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

ב. 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'.

ב. 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.

ג. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. **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.

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.

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. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

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

12. 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:

זם התוכנית:

עורך הבקשה: **אבו ריש פואד**
מחלקת בנין
דשיון מס' 40758

מארגן מעין פרמון
בניה וכבישים מעים
בנין תכנון וניהול

נספח פרוגרמאטי לשטחי ציבור
תכנית ג/14262
 מערב ירכא

- התכנית מרחיבה את המתאר בצד המערבי של היישוב ירכא .
- שטח התכנית המוצעת : 38.341 ד"מ (ברוטו) . לפי החלוקה הבאה :

מגורים ומסחר	: 20.808 דונם
שטח מסחר	: 1.041 דונם
מבנים ומוסדות ציבור	: 6.041 דונם
שטח דרכים	: 7.284 דונם
שטח ציבורי פתוח	: 2.395 דונם

- בהתאם להנחיות ת.מ.א 35 צפיפות הבניה 5 יח"ד לד"מ.(נטו)
- לכן בשטח מגורים ומסחר של 20.808 דונם יקומו 102 יח"ד .
- לפי צפיפות 4.5 נפש ליח"ד יוצא : 459 נפשות יכולים להתגורר בתוך התכנית הזו.
- בהתאם להנחיות יש להקצות את שטחי הציבור בהתאם לחישוב:

א. שצ"פ :
 לכל נפש יש להקצות 5 מ"ר . לכן יש צורך ב: 459 נפש * 5 מ"ר = 2,295 מ"ר
בהתאם לשטח המוצע אין צורך בתוספת .

- ב. שב"צ :
1. גני ילדים : לכל 250 נפש יש צורך בגן ילדים אחד לכן לפי החישוב יש צורך ב-2 גני ילדים , שטח דרוש לכל גן 500 מ"ר לכן יש צורך ב-1,000 מ"ר (שב"צ) .
 2. א.בתי ספר יסודיים- התכנית נמצאת במרחק פחות מ 500 מטר מצידו המערבי של בי"ס יסודי (אל נהדא) ויכולה לקלוט את כל האוכלוסייה שבתכנית הזו.
 - ב. בתי ספר תיכון : התכנית נמצאת במרחק פחות מ 500 מטר מצידו המזרחי של בי"ס מקיף (אחווה) וביה"ס למדעים .

לכן סה"כ שטח דרוש 1,000 מ"ר (שב"צ) .
 בתכנית מוצע 6,041 מ"ר (שב"צ) אשר מכסה את הצורך.

בכבוד רב,
 פואד אבו ריש
 פ.א.א.הנדסה