

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
יחידת מחוזית

20-11-2008

גליל
נצרת עילית

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16792 הזזת תוואי דרך מס' 3, ירכא. מהווה שינוי לתוכנית
מס' ג/7318 ג/7658 ג/5000

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

סוג התוכנית : תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16792
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.10.08 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16792
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5913
מיום 5.2.09

מחוז הצפון

תכנית מס' גנ/16792

1. זיהוי וסיווג התכנית

הזזת תוואי דרך מס' 3, ירכא

1.1 שם התכנית

65376.00 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

3 מספר מהדורה

16/11/08

תאריך עדכון

תוכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקהמוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

ועדה מחוזית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי

קואורדינטה מערב מזרח 217375

Y-

קואורדינטה דרום צפון - 762375

X

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ירכא חלק בתחום הרשות

ירכא

ישוב

שכונה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18887	מוסדר	חלק מהגוש	84, 27	84, 18, 81, 28, 29, 85, 1, 80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7318/ג 7658/ג 5000/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 7318/ג 7658/ג 5000/ג ממשיכות לחול.	4196 4229 3504	27/02/94 14/07/94 30/11/87

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות לתוכנית	• מחייב		15		26/09/06	סאמי אבראהים		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1250	1	1	26/09/06	סאמי אבראהים		
נספח תחבורה	• מנחה	1:1250	1		26/10/07	מועצת כילאני		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מזהים בניין .B.S.C	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	21340153	סאמי אבראהים	12931			שם רשות מקומית	ת.ד 2692 מיקוד 16000	077-2030079	052-4869061	077-2030079	

1.8.1.1 יזם במועל

יזם במועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		קדמני מבנים בנ"מ	510590383			עכו 2258 מיקוד 24967	04-9961192		04-9961191	
		סלמאן קדמני	020959618			עכו 2258 מיקוד 24967	04-9961192		04-9961191	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-9961191		04-9961192	עכו 2258 מיקוד 24967			510590383	קדמי מבנים בע"מ		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
Em.sami@gmail.com	077-2030079	052-4869061	077-2030079	ת.ד. 2692 מיקוד 16000	נצרת	12931	21340153	סאמי אברהמים	מתמסר בניין B.S.C	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

ביטול תוואי דרך מס' 3 והתווייה מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בהתאם לתוכנית ג/ 7318.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר 65376.0

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-372	41182.0	מ"ר	תעשיה
			ללא שינוי	13877.00	מ"ר	תעשיה
						קלה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח תעשייה קלה	1	
שטח תעשייה	2	
שטח ספורט פרטי	3	
דרך מוצעת	4	
דרך מאושרת	5	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור תעשייה

4.1.1 שימושים

לפי תוכנית מאושרת ג/7318 – תעשייה רגילה

4.1.2 הוראות

לפי תוכנית מאושרת ג/7318 – תעשייה רגילה

4.2 תעשייה קלה

4.2.1 שימושים

לפי תוכנית מאושרת ג/7318 – תעשייה קלה

4.2.2 הוראות

לפי תוכנית מאושרת ג/7318 – תעשייה קלה

4.3 כביש

4.3.1 שימושים

לפי תוכנית מאושרת ג/7318 – כביש

4.3.2 הוראות

לפי תוכנית מאושרת ג/7318 – כביש

4.4 שטח ספורט פרטי

4.4.1 שימושים

לפי תוכנית מאושרת ג/7318 – שטח ספורט פרטי

4.4.2 הוראות

לפי תוכנית מאושרת ג/7318 – שטח ספורט פרטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

תעשייה קלה	1	בהתאם לתוכנית מאושרת ג/7318 – תעשייה קלה																
		קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					
		אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	הקובעת לבניסה	מתחת						מעל	הקובעת לבניסה	מתחת לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
אזור תעשייה	2	בהתאם לתוכנית מאושרת ג/7318 – תעשייה רגילה																

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד בריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.6 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.7 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומות קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.8 הפקעות ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.9 הוראות בנושא חשמל

א. בהתייחס לדרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (ותנאי היתרי הקרינה) הבלתי מייגנת 2006 אבקשכם להכליל בתקנוני התביעות החדשות את סעיף מגבלות הבניה מרשתות החשמל, שלהלן, במקום הסעיף הסטנדרטי הקיים בתכניות בנין עיר:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משלך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אווריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.10 ביוב

פתרון לביוב וטיפול בשפכים יינתן בהתאם להנחיות משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.

6.11 אשפה

פתרון לאשפה יינתן במסגרת הבקשה להיתר, ויקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית, אישור משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

6.12 תקופת התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

6.13 איחוד וחלוקה

מתן היתר בניה בתחום התוכנית, מותנה באישור תשריט איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה.

6.14 מי נגר עילי

6.14.1 אין לבנות בניה משמרת מים במגרשי התעשייה/ מלאכה/ תעסוקה, אלא לדאוג להוצאת הנגר העילי הנקי אל מחוץ לגבולות אזור התעשייה.

6.14.2 יש להקים ולהפעיל מערכת ניטור שתוודא כי הנגר העילי המסולק מהאזור אינו מזוהם.

6.14.3 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון ובניה (בקשה להתיר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
הוצאת היתרי בניה		

7.2 מימוש התכנית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/11/08	סאמי אברהמים מהנדס בניין מ.ר. 12931		21340153	סאמי אברהמים	מגיש התכנית
19/11/08	קדמני מבנים בע"מ אזור התעשייה ירכא		51059038/3	קדמני מבנים	יוזם התוכנית
			2095968	סלמאן קדמני	
19/11/08	קדמני מבנים בע"מ אזור התעשייה ירכא		51059038/3	קדמני מבנים	בעלי עניין בקרקע
			2095968	סלמאן קדמני	
19/11/08	סאמי אברהמים מהנדס בניין מ.ר. 12931		21340153	סאמי אברהמים	עורך התכנית