

צ'ויק נבידק

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו
תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא
תכנית מפורטת מס'ג/14280 כפר ירכא
שינוי יעוד משטח מיועד לתכנון בעתיד למסחר
ותעשייה זעירה+מגורים א' והתווית כבישים

המהווה שינוי לתכנית אזור תעשייה ירכא ג/5000 ג/7318

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח מיועד לתכנון בעתיד למסחר ותעשייה זעירה +מגורים א' והתווית כבישים.

1.2 מקום התוכנית:

מערב כפר ירכא	נ.צ.: X=762,375.00	Y=217,250.00
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18886	---	8,9,10,11,12,13,16,17,18,19
18793	---	7

1.3 שטח התוכנית: 96.109 דונם.

1.4 בעלי עניין:

יזם התכנית:

מועצה מקומית ירכא

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14280
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 לאשר את התכנית

יוסף ברון
 יו"ר הועדה המחוזית

סמוכ"ל לתכנון

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

עלי סלאמה ת.ו. 053799417

ירכא מיקוד: 24967 ת.ד. 875 טל: 04-9996203

פקס: 04-9996204

חאתם עטאללה ת.ו. 053756458

ירכא מיקוד: 24967 טל: 04-9966643

בעלי הקרקע: פרטיים

עלי סלאמה ת.ו. 053799417

ירכא מיקוד: 24967 ת.ד. 875 טל: 04-9996203

פקס: 04-9996204

חאתם עטאללה ת.ו. 053756458

ירכא מיקוד: 24967 טל: 04-9966643

עורך ומגיש התכנית: פ.א.א.ר הנדסה יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ

אינג' אבוריש פואד מהנדס ומוודד מוסמך - מס' רשיון 40758

ת.ד.: 807 ירכא 24967 טל: 04-9560130 פקס: 04-9564792

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מסומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית א'.ת. ירכא

מס' ג/5000 ג/7318 וג/14345 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 7 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 1:1250.

ג. נספח בינוי ותחבורה מנחה - קני"מ 1:1000

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

14280
 הודעה על אישור תכנית מס' 14280
 גורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

תאריך	
06.07.2003	הכנה
05.02.2005	עדכון 1
04.06.2006	עדכון 2
08.12.2009	עדכון 3

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 עבה מרוסק |
| קוי גובה | קו מפותל |
| גבול גוש | קו משונן משני צדדים |
| בניין קיים | שטח מנוקד בצבע התשריט |
| דרך לביטול | פסים אדומים אלכסוניים |
| גבול חלקה ומספרה(18) | קו ירוק |
| דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת | שטח אדום |
| דרך להולכי רגל | שטח אדום וירוק לסירוגין |
| שטח חקלאי | פסים ירוקים אלכסוניים |
| שטח מגורים א' | שטח צבוע כתום |
| שטח למבני ציבור | שטח צבוע חום מותחם בחום כהה |
| שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) | שטח צבוע ירוק |
| שטח שרותים שכונתיים | שטח צבוע חום מותחם בחום כהה |
| שטח ספורט | שטח צבוע ירוק מותחם בחום |
| שטח תעשיה | שטח צבוע סגול |
| שטח מסחר ותעשיה זעירה | סגול ואפור לסירוגין באלכסון |
| שטח פרטי פתוח | שטח צבוע ירוק תחום בירוק כהה |
| שטח מיועד לתכנון בעתיד (מגורים) | פסים צהובים אלכסוניים מוקף בחום |
| מתקנים הנדסיים | שטח צבוע סגול תחום בחום |
| מסי 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 מאושר		יעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
3.10%	3.00	93.72%	90.00	שטח מיועד לתכנון בעתיד
0.00%	0.00	3.20%	3.077	שטח חקלאי
59.70%	57.383	0.00%	00.0	שטח מגורים א'
8.40%	8.127	0.00%	00.0	שטח מסחר ותעשיה זעירה
1.10%	1.076	0.04%	0.037	שטח מתקנים הנדסיים
1.70%	1.663	0.00%	00.0	שטח מבנה ציבור
0.90%	0.875	0.00%	00.0	שטח שרותים שכונתיים
9.06%	8.735	0.00%	00.0	שטח ציבורי פתוח
3.14%	3.020	1.50%	1.448	שטח פרטי פתוח
0.00%	0.00	0.40%	0.431	שטח ספורט
0.00%	0.00	0.040%	0.040	שטח תעשיה
12.90%	12.230	1.10%	1.076	דרכים
100.00%	96.109	100.00%	96.109	סה"כ זונם

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הוספת שכונת מגורים חדשה ואזור מסחר ותעשיה באזור תעשיה ירכא .

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד משטח תכנון לעדית למגורים א' ומסחר ותעשיה זעירה ושצ"פ והתווית כבישים חדשים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מספר יח"ד
שטח מסחר ותעשיה זעירה	7,3953.00	
מגורים א'	68,859.60	287
שטח מבנה ציבור	1663.00	

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 מסחר ותעשייה זעירה:

1. 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.
2. מסחר:
 - חניות כלבו להלבשה והנעלה, דברי בית, רהיטים, כלי עבודה, וכו'.
 - מזנונים ודוכנים לצורכי העובדים בתעשייה.

ב. שטח מגורים א'

1. בתי מגורים
2. מועדונים פרטיים וחברתיים
3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה
5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
6. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב.
7. מספרות ומכוני יופי.
8. מסעדות ומזנונים.

ג. שטח לתכנון בעתיד

לפי תכנית מפורטת מאושרת ג/7318.

ד. מתקני הנדסיים

מתקן לשאיבת מים לכפר ירכא וג'וליס.

ה. שטח מבנה ציבור

1. מקומות לפולחן דתי, כגון: ח'ילה, אולמות אשכבה, אולמות דת.
2. מוסדות חינוך ותרבות.
3. מגרשי משחקים.
4. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

ו. שטח שרותים שכונתיים

לפי תכנית מפורטת מאושרת ג/7318.

ז. שטח ציבורי פתוח

1. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
2. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים
3. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
4. תשמש למעבר תשתיות (חשמל ומים וניקוז וביוב).
5. מותר להקים מדרגות ושבילים.

ח. שטח פרטי פתוח

- יותר כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח – אבל אחריות האחזקה והפיתוח תהיה על בעל הנכס
1. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
 2. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים
 3. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
 4. תשמש למעבר תשתיות (חשמל ומים וניקוז וביוב).
 5. מותר להקים מדרגות ושבילים.

ט. דרכים

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון ותניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. **תנאים למתן היתרי בניה**
 א. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה כפי שדרוש בחוק, בהתאם לגודל מגרש מנימלי דרך הגישה למגרשים לא יפחת מ 6 מ'.
 ב. תנאי להוצאת היתר בניה באזור מגורים הינו הגשת נספח בינוי כולל לכל המגרש המציגה בתכנית ובחתימים את האפשרות לניצול מלוא זכויות בניה במגרש.
 ג. לא יינתנו היתרי בניה ולא יינתן רישיון עסק באזור מסחר ותעשייה ללא אישור משרד להגנת הסביבה ובדיקת השפעת השימוש המבוקש על אזור המגורים הסמוך.

2. אספקת מים וסדרי תברואה, ניקח, ביוב

- א. **מים:**
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ב. **ניקוז:**
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
 ג. **ביוב:**
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי משרד הבריאות:
 א. תנאי לתחילת פיתוח השכונה (כולל סלילת כבישים, הכשרת קרקע וביצוע תשתיות)
 - אישור כחוק של תכנית ביוב המתחייבת לאיסוף וסילוק השפכים משטח התכנית על כל מרכיביה, כולל שלבי ביצוע ע"פ הצורך.
 ב. לא יינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע של מערכות הביוב, כולל מתקני הקצה, עפ"י הקבוע בתכנית ביוב מאושרת ובתאום לשלבויות שנקבעה בתכנית הנ"ל.

3. הוראות בנושא חשמל

- א. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
 - לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
 - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
 - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
 - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
 - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
 - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת
 - 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.
 ב. **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.

4. 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 ערפי עפר לאתר מסודר.

ב. הוראות כלליות :

1. **חלוקה**
 - א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - ב. חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.
2. **הפקעות לצרכי ציבור**
 - א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 במר"ח וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
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. **חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
5. **היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **פיקוד העורף**

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

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר בשטח תעשייה ומסחר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. **עתיקות**

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

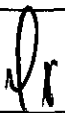
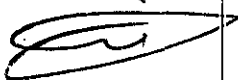
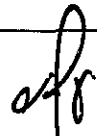
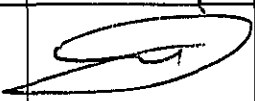
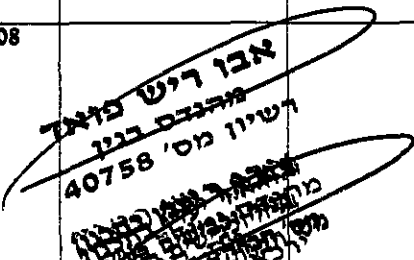
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
10. **תנאים לביצוע התוכנית**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

פרק 5. חתימות

תאריך	חתימה	שם האגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08/12/2008		מועצה מקומית ירכא	ל"ר	ל"ר	ויזם התכנית
08/12/2008		ל"ר	053799417	עלי סלאמה	
08/12/2008		ל"ר	053756458	חאתם עטלה	
08/12/2008		פרטיים	ל"ר	ל"ר	
08/12/2008		ל"ר	053799417	עלי סלאמה	בעלי עניין בקרקע
08/12/2008		ל"ר	053756458	חאתם עטלה	
08/12/2008					
08/12/2008				פ.א.א.ר הנדסה יעוץ בתכנון בנייה ותשתיות בע"מ	מגיש ועורך התכנית
			059932426	אבו ריש פואד	



נספח פרוגרמאתי לשטחי ציבור

שינוי יעוד משטח מיועד לתכנון בעתיד למסחר

ותעשייה זעירה+מגורים א' והתווית כבישים

מס' תכנית ג/14280

- התכנית מרחיבה את המתאר בצד המערבי של היישוב ירכא.
- שטח התכנית המוצעת: 96,109.0 מ"ר (ברוטו). לפי החלוקה הבאה:

-	שטח מיועד לתכנון בעתיד	-	3000.0 מ"ר
-	שטח מגורים א'	-	57,383.0 מ"ר
-	שטח מסחר ותעשייה זעירה	-	8,127.0 מ"ר
-	שטח מתקנים הנדסיים	-	1,076.0 מ"ר
-	שטח מבנה ציבור	-	1,663.0 מ"ר
-	שטח שרותים שכונתיים	-	875.0 מ"ר
-	שטח ציבורי פתוח	-	8,735.0 מ"ר
-	שטח פרטי פתוח	-	3,020.0 מ"ר
-	דרכים	-	12,230.0 מ"ר
-	סה"כ דונם	-	96,109.0 מ"ר

- בהתאם להנחיות ת.מ.א 35 צפיפות הבניה 5 יח"ד לדונם.(נטו)
- לכן בשטח מגורים א' נטו של $5 * 57.383 = 287$ יח"ד
- לפי גודל משק 4.5 נפש ליח"ד יוצא : 1,291 נפשות יכולים להתגורר בתוך השכונה הזו.

בהתאם להנחיות יש להקצות את שטחי הציבור בהתאם לחישוב:

א. שצ"פ :

לכל נפש יש להקצות 5 מ"ר. לכן יש צורך ב: $1,291 * 5 = 6,455.0$ מ"ר
בהתאם לשטח המוצע אין צורך בתוספת.

ב. מבנים ומוסדות ציבור:

1. **גני ילדים:** לכל 250 נפש יש צורך בגן ילדים אחד לכן לפי החישוב יש צורך ב-5 גני ילדים, שטח דרוש לכל גן 500 מ"ר לכן יש צורך ב-2,500 מ"ר (שב"צ). בתכנית מוצע 1,663 מ"ר (שב"צ) + 875.0 מ"ר (שרותים שכונתיים) = 2,538.0 מ"ר אשר מכסה את הצורך.
2. **בתי ספר יסודיים+תיכון** - התכנית נמצאת במרחק פחות מ 500 מטר מצידו המערבי של מתחם בתי ספר יסודיים ותיכון אשר יכולים לקלוט את כל התלמידים בשכונה הזו. מתחם בתי הספר קיים על שטח כ-30 ד"מ (שב"צ).

לטיפולכם.

אבנר דו"ט
מנהל תכנון
פיקוח
מ"ר 0756