

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי - כפר ירכא

תכנית מפורטת מס' ג/13044 כפר ירכא

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מלאכה ומסחר

המהווה שינוי לתוכנית תעשיות ירכא מס' ג/5000 ג/9420

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מלאכה ומסחר.

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. : X=165,764.00 Y=261,362.00		אזור תעשייה כפר ירכא	
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה	
18885	33	32,34,36	

1.3 שטח התוכנית: 6.870 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: הטסט בירכא בע"מ

כפר ירכא ת.ד. 784 מיקוד 24967

טל: 9969973 - 04 פקס: 9969974 - 04

יוזם התוכנית: פייסל עטאללה

כפר ירכא ת.ד. 784 מיקוד 24967

טל: 9969973 - 04 פקס: 9969974 - 04

עורך התוכנית: 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 ו-ג/9420 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13044
הודעה במחוזיות לתכנון וניהול החליטה
ביום 30.7.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה הפתוחה

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 7 עמודים.
ב. תשריט בק"מ 1:1250.

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
03.02.2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

הודעה על אישור תכנית מס. 13044
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5270
מיום 2-2-04

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 מפורטת	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקות	קו ירוק
קוי גובה	קו מפותל
גבול גוש	קו משוון משני צדדים
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח אדום
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
מלאכה ומסחר	אפור וסגול לסירוגין באלכסון
שטח שרותי דרך	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)	
47.32 %	3.251	0.00 %	0.00	מלאכה+מסחר
0.00 %	0.00	53.00 %	3.640	שטח חקלאי
15.14 %	1.04	0.00 %	0.00	דרכים
37.54 %	2.579	47.00 %	3.230	שטח שרותי דרך
100 %	6.870	100 %	6.870	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית :

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למלאכה ומסחר וכבישים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

1. נתונים כמותיים עיקריים :

סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע	
	מלאכה +	מלאכה
500	מסחר	מסחר
1000	שרותי דרך	
2579		

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. מלאכה + מסחר:

- בנייני תעשייה זעירה ומסחר שאינם גורמים ריח ופליטת עשן וזיהום אויר. (מפעלים כגון מתפרה, נגריה, מסגריה, חנויות להלבשה, להנעלה, דברי בית, רהיטים, כלי עבודה, חלקי חילוף ומוסכים וכו'...).
- מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוב וניקוז.
- מזנונים ודוכנים לצורכי העובדים בתעשייה.

ב. שרותי דרך:

לפי תכנית מפורטת מס' ג/9420.

ג. דרך:

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

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 שה"כ	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי מ"ר						קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושיים עיקריים	
		מס' קומות	במטרים	הסכמת תה"כ בכל E	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שטח C	עיקריים C	מתחת מפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A **	קומי	אחוזי	ענדי *		מלאכה	מסחר
---	1.0	15.0	שתי קומות	2500	2500	2000	500	---	2500	3.0	0	0	3251	מלאכה	מלאכה + מסחר
				1100	2500	100	1000	---	1100	3.0	0	0	3251	מסחר	
לפי תכנית מפורטת ג/9420														שרותי דרך	

* שטח שרות שמיועד לחניה לשטח מלאכה.

** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדתה מקומית

חישוב שה"כ אחוזי בניה: $A+B=C+D=E$

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

ב. תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המיס המקומית. החיבור לרשת יהיה כתאום 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 ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 גבוה 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ") 11 מ". בקו מתח גבוה 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 הנוותרים.

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.

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 באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק חי 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 קיימים 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.

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.

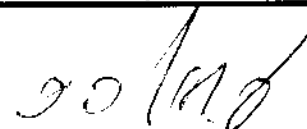
פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

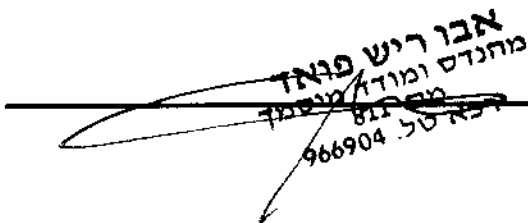
בעל הקרקע:



יוזם התוכנית:



עורך הבקשה:


אבו ריש פנאד
 מהנדס ומודר/מייסד
 מס' ת"ד 811
 תל אביב טל. 966904