

Handwritten notes and signature at the top left corner.

# מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו  
 תחום שיפוט מוניציפאלי - כפר ירכא  
 תכנית מפורטת מס' ג/5000/137/בת

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותיירות  
המהווה שינוי לתוכנית תעשיות ירכא מס' ג/5000/בת/137

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.**

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותיירות.

1.2 מקום התוכנית:

1.3

|               |                    |              |
|---------------|--------------------|--------------|
| מערב כפר ירכא | נ.צ.: X=168,000.00 | Y=262,000.00 |
| מספר גוש      | חלקה               | חלק מחלקה    |
| 18885         | 20,21,22           | 23, 15       |
| ---           | ---                | ---          |

1.3 שטח התוכנית: 7.886 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

מונהאל חמוד  
 כפר ירכא ת.ד. 784 מיקוד 24967  
 טל: 9969973 - 04 פקס: 9969974 - 04

יוזם התוכנית:

מונהאל חמוד  
 כפר ירכא ת.ד. 784 מיקוד 24967  
 טל: 9969973 - 04 פקס: 9969974 - 04

עורך ומגיש 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 תעשיות ירכא  
 מס' ג/5000-ו-ג/בת/137 המאושרת.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 1:20000.

ג. נספח תחבורה ובינוי מנחה בקני"מ 1:250.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

| תאריך      | הכנה    |
|------------|---------|
| 25.02.2002 | הכנה    |
| 29.10.2002 | עדכון 1 |
| 29.06.2004 | עדכון 2 |
|            | עדכון 3 |

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

Handwritten notes in a box: "חודעה על אישור תכנית מס' 13093/2", "מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 5324", "מיום 7.9.04".

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 13093/2  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון  
 ביום 7.9.04 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול התוכנית  
 גבול תכנית מפורטת  
 גבול תכנית מאושרת  
 גבול חלקות  
 קוי גובה  
 גבול גוש  
 בניין קיים  
 דרך קיימת או מאושרת  
 דרך מוצעת  
 שטח חקלאי  
 מלאכה ומסחר  
 שטח מסחר ותיירות  
 שטח אזור תעשיה  
 מסי דרך  
 מרווח קדמי מינימאלי  
 דרך רוחב הדרך

קו כחול רצוף עבה  
 קו כחול מרוסק  
 קו כחול עבה מרוסק  
 קו ירוק  
 קו מפותל  
 קו משונן משני צדדים  
 שטח מנוקד בצבע התשריט  
 שטח צבוע חום בהיר  
 שטח אדום  
 פסים ירוקים אלכסוניים  
 אפור וסגול לסירוגין באלכסון  
 צהוב ואפור לסירוגין  
 שטח צבוע סגול  
 ספרה ברבע העליון של העגול  
 ספרה ברבעיים הצדדים של העגול  
 ספרה ברבע התחתון של העגול

**1.10 טבלת שטחים:**

| מצב מוצע |            | מצב קיים |            | יעוד             |
|----------|------------|----------|------------|------------------|
| אחוזים   | שטח (דונם) | אחוזים   | שטח (דונם) |                  |
| 92.50%   | 7.143      | 0.00%    | 0.00       | שטח מסחר ותיירות |
| 0.00%    | 0.00       | 37.00%   | 2.921      | שטח מלאכה+מסחר   |
| 7.50%    | 0.743      | 0.00%    | 0.00       | שטח דרך          |
| 0.00%    | 0.00       | 63.00%   | 4.965      | שטח חקלאי        |
| 100.00%  | 7.886      | 100.00%  | 7.886      | סה"כ דונם        |

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

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי מסחר ותיירות וכבישים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:****1. נתונים כמותיים עיקריים:**

| יעוד הקרקע   | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר  |
|--------------|--|
| מסחר ותיירות | (שטח מסחר) + (מבנה אחסנה) = סה"כ<br>$2750.0 \text{ מ"ר} + 1,100.0 \text{ מ"ר} = 3,850.0 \text{ מ"ר}$ |

### 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 למסחר ותיירות:

1. מסחר ומרכולים: מיועד למסחר קמעונאי/מינימרקט, מרכול.
2. שטח שרות: מיועד לשטח מקורה לפריקת סחורה, מעברים, שרותים סניטריים, ממ"ק, משרד שרות.
3. שטח חניה מקורה.

#### ב. 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 תשי"ב 1992)

| גובה בניה מקסימלי | מס' קומות | אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי |                     |   |   |                     |                          | קווי בנין (מ') |      |      | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור שימושיים עיקריים |
|-------------------|-----------|------------------------------|---------------------|---|---|---------------------|--------------------------|----------------|------|------|--------------------------|---------------------------|
|                   |           | סה"כ בבל הקומות E            | לכישו חקוקע (תבנית) | שטחי שרות D                                       | שטחים עיקריים C   | מתחת למפלס הכניסה B | מעל מפלס הכניסה A מכלסים | קדמי           | אחור | צדדי |                          |                           |
| 15.0              | 3 קומות   | 10,435.0 מ"ר                 | 6,285.0 מ"ר         | (חניה) 4,435.0 מ"ר<br>+<br>(שטח שרות) 2,150.0 מ"ר | *<br>(שטח מסחר) 2750.0 מ"ר<br>+<br>(מבנה אחסנה) 1,100.0 מ"ר | 3,800.0 מ"ר         | 6,635.0 מ"ר              | 5              | 0    | 0    | 7143.0                   | שטח מסחר ותיירות          |

\* תותר העברת אחוזי בניה משטח עיקרי לשטח שרות בסמכות ועדה מקומית.  
\*\* היתר בניה יינתן בשלבויות – כל שלב נוסף יהא טעון בהסדרת מקומות חניה בפועל בהתאם לתקן משרד תחבורה.

#### שטח בניין:-

1. שטח קומת מסחר מרכולים
  2. שטח מבנה אחסנה
  3. שטח שירות נוספים [ מעברים, שרותים סניטריים, משטח פריקה, ממ"ק, משרד שרות ]  
[ 804.0 מ"ר + 453.0 מ"ר + 393.0 מ"ר + 150.0 מ"ר + 350.0 מ"ר ] = 2,150.0 מ"ר
  4. שטח חניה מקורה [ חניה בקומת כניסה ורמפה + חניה בקומת מרתף ]  
[ 635.0 מ"ר + 3,800.0 מ"ר ] = 4,435.0 מ"ר
- סה"כ שטח - 10,435.0 מ"ר

$$A+B=C+D=E \quad \text{חישוב סה"כ אחוזי בניה:}$$

### 3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

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 מועצה המקומית ובהתאם למערכת ביוב קיימת.

#### 4. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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 גבוה 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ'. בקו מתח גבוה 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 ) 25 מ'.
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 והמינימאליים 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 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 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 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. הוראות הג"א:**

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

**10. כיבוי אש:**

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

**11. 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: מנהאל חמוד

חתימה: \_\_\_\_\_

יוזם התוכנית: מנהאל חמוד

חתימה: \_\_\_\_\_

עורך הבקשה: אבו ריש פואד

חתימה: \_\_\_\_\_

אבו ריש פואד  
מנהל חינוך  
רשמי מס' 40758

27-7-04

אבו ריש פואד  
מנהל חינוך