

Handwritten signature and date: 20.2.2005

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי : ירכא

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/14342 .
 מטרה עיקרית : שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאיזור מסחר .

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר ירכא .

נ.צ.	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18886		55

1.3 שטח התוכנית : 2.418 ד' מטר

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: מולא פואד ת.ז. 023398449: כפר : ירכא טל : 04-9967644
 ת.ד. 83: מיקוד : 24967

יזם התוכנית: מולא פואד ת.ז. 023398449: כפר : ירכא טל : 04-9967644
 ת.ד. 83: מיקוד : 24967

מגיש התוכנית: המהנדס מולא מגד מספר רשיון : 113973
 כפר : ירכא מיקוד : 24967 ת.ד. : 12015
 טל : 04-9560377

עורך התוכנית: המהנדס מולא מגד מספר רשיון : 113973
 כפר : ירכא מיקוד : 24967 ת.ד. : 12015
 טל : 04-9560377

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14342
 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.1.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו תקרא מס' ג/14342
 * המהווה תוספת לתכנית מס' ג/10280 .
 שינוי לתכנית מס' ג/7533.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א- תקנון בן 6 עמודים .
 - ב- תשריט בקני"מ 1:1250 ותרשים סביבה בקני"מ 1:2500
 - ג- תכנית הסדרי תנועה קני"מ 1:500 מסמך מחייב .
- מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית**

הודעה על אישור תכנית מס. 14342
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
05.2003	הכנה
02.2004	עדכון 1
05.2004	עדכון 2
02-2005	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריט :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול גוש	
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלקה	55
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
איזור תעשייה	סגול
מסחר	אפור
דרך קיימת	חום
חניה	אדום
שטח לבנייני ציבור	חום כהה
שטח פרטי פתוח	ירוק
מגורים	כתום
תכנון עתידי	קו צהוב באלכסון

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
ש.פ.פ	2.418	100.00%		
מסחר			2.418	100.00%
סה"כ	2.418	100.00%	2.418	100.00%

פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

א- שינוי שטח פרטי פתוח לאיזור מסחר .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי משטח פרטי פתוח לאיזור מסחר .
- * קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- * קביעת הוראות בניה .
- * קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
		מגורים
		תעשייה
	1400	מסחר
		מבני ציבור
		מלונאות

פרק 3 - הוראות התוכנית:
3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מסחר:

- משרדים.
- חנויות הנעלה, הלבשה.

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

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה %							קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	סה"כ מ"ר	לכיסוי הקרקע מ"ר	שטחי שירות מ"ר	שמושים עיקריים מ"ר	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
במ"ר											2418	מסחר
10	2	1600	800	200	1400	0.0	1600	לפי התשריט	3	3		

- תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א - הוראות ארכיטקטוניות: חובה חזית כניסה בשלוב אבן טבעית וטיח צבעוני.

ב - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז :

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 בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 הבלוט ו/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 עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 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 המינימלים המותרים.

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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

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 תוכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה .

2 - הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה להוראות סעיף 125 חוק 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 - מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 בתכנית זו .
ב.מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה

5 - תנאים לביצוע התוכנית :

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

6 - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

7 - הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

8 - חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

9 - כיבוש אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , בהתאם לפונקצית הבניה , וכפי הנדרש בחוק התכנון והבניה ובתקנות הבניה , במידה ונדרשת הסכמת שרות הכבאות .

פרק 4 מימוש התכנית :

4.2 תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף .

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: סאלח מולא

יזם התוכנית: סאלח מולא

מגיש התוכנית: מולא מגד
מהנדס אדריכלות ומתכנן
אדריכלי
ירכא 9560377

עורך התוכנית: מולא מגד
מהנדס אדריכלות ומתכנן
אדריכלי
ירכא 9560377

מועצה מקומית ירכא
1959
10/2/01