

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 252-0594184

שינוי בקווי בניין מגרש 1/1/64 בירכא

מחוז

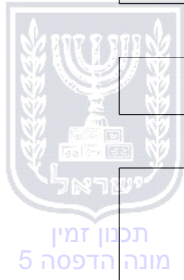
צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית

תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר על מבנה מגורים בגוש 18934 בחלקה 64 , במרכז ישוב ירכא .  
התכנית מציעה שינוי בקווי בניין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי בקווי בניין מגרש 1/1/64 בירכא		
מספר התכנית	252-0594184	
שטח התכנית	0.613 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המרכזי
	קואורדינאטה X	219775
	קואורדינאטה Y	762145
1.5.2 תיאור מקום	מרכז ישוב ירכא	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מרכז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18934	מוסדר	חלק		64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/12/2015	2043	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19522 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19522
11/08/1996	4372	4435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9872 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7506

הערה לטבלה:

שינוי ג/3699

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/3699 ממשיכות לחול. 3364 29.07.1986



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאח מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאח מולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/11/2017	סמאח מולה	26/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סלמאן קויקס			ירכא	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד : 1110.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלמאן קויקס			ירכא	(1)				

(1) כתובת: ת"ד : 1110.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סלמאן קויקס			ירכא	(1)				

(1) כתובת: ת"ד : 1110.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	סמאח מולה		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	וסים שלא	1026		ירכא	(1)				

(1) כתובת: ירכא.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין אחורי וצדדי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קווי בניין צדדי ואחורי לפי סעיף בחוק 26א(א)4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	612.69	100
סה"כ	612.69	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	612.69	100
סה"כ	612.69	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה</p> <p>ג. משרדים של בעלי מקצועיות חופשיים.</p> <p>ד. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ה. חנויות הנעלה והלבשה,</p> <p>ו. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ז. מעודנות פרטי וחברתיים.</p>
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם (4) 4	מספר יח"ד (3) 8	תכסית (% מתא שטח) 40	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי (5)	צידי-י- שמאלי (5)	צידי-י- ימני (5)						מעל הכניסה הקובעת 3	סה"כ שטחי בניה 120	מתחת לכניסה הקובעת			
											שרות 5	עיקרי (2) 20	שרות 25	עיקרי (1) 100
														מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
(5)	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120%-100%

(2) 0%-20%

(3) לדונם

(4) למגרש.

(5) לפי תשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>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 .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א- רישום : בהתאם לסעיף 125 לחוק                  ב- איחוד וחלוקה : תנאי למתן היתר בנייה , אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 121 ו 122 כנדרש בחוק .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----מהתיל הקיצוני -----מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ---- תיל חשוף ----- 2.00 מ'----- 2.25 מ'</p> <p>-----</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ----תיל מבודד-----1.50 מ'----- 1.75 מ'</p> <p>-----</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :                  בשטח בנוי-----5.00 מ'----- 6.50 מ'                  בשטח פתוח ----- 8.50 מ'</p> <p>-----</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו</p>	<p><b>6.3</b></p>



חשמל	6.3
<p>בשטח בנוי-----מ' 9.50 -----מ' 13.00</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') -----מ' 20.00</p> <p>ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - -----מ' 35.00</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	

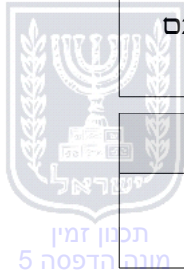


ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>*מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה</p>	

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>* יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>* תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>* בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.6</b>
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.</p>	
	<b>פיתוח סביבתי</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
	<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.12</b>
<p>הוראות פרק זה , בהתאם להוראות תוכנית מאושרת למעט הוראות ששוננו בתוכנית זו .</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מידע

