

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/04/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

18/08/2021

תכנית מס' 252-0714709

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הסדרת כניסה לאזור תעשייה ירכא ושינוי יעוד בחלקה 45 גוש 18886 - ירכא



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדרה כביש כניסה לאזור תעשייה שתוכנן ע"י הועדה מקומית תוך התעלמות ממבנים קיימים כדין בתוך חלקה 45 שכביש הכניסה לאזור התעשייה תוכנן על מבנה קיים כדין התכנית מסדירה צומת כניסה לאזור תעשייה בהתאם לתכנון שמאושר ע"י רשות המקומית ומסדירה מגרש בניה בהתאם למצב קיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת כניסה לאזור תעשייה ירכא ושינוי יעוד בחלקה 45
גוש 18886 - ירכא

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
252-0714709

שטח התכנית
5.070 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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

216892

קואורדינאטה Y

761799

1.5.2 תיאור מקום

מערב ירכא באזור תעשייה ירכא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירכא			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18886	מוסדר	חלק		45-50, 59

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 4444	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4444 ממשיכות לחול.	3334	2069	15/05/1986
ג/ 5000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5000 ממשיכות לחול.	3504		30/11/1987
ג/ 19522	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19522 ממשיכות לחול.	7168	2043	20/12/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי אבוריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	31/12/2018	שאדי אבוריש	18: 59 21/05/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	04/06/2020	מנדי חמוזה	09: 06 04/06/2020		לא

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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ירכא	ירכא	(1)		04-9568111	04-9561761	yirka.muni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ירכא	ירכא	(1)		04-9568111	04-9561761	yirka.muni@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקע ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558213	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנה בעלים אחרים פרטיים

(1) כתובת: מלון פלאזה

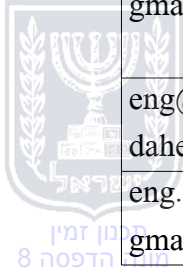
, רח' חרמון

ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-9560130		eng.sh1976@gmail.com
	מודד	ג'ודאת דאהר	838		ירכא	(1)		04-9966853	04-9996724	eng@g-daher.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מנדי חמזה	118534		ירכא	ירכא		04-9560130	04-9564792	eng.sh1976@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 1124.



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

הסדרת צומת לכביש כניסה לאזור תעשייה מכביש ראשי ירכא והסדרת יעודים בחלק מחלקה 45 בגוש 18886 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר ותעשייה .
- הסדרת קווי בניין למבנה קיים.
- ביטול והתאמת דרך התחברות לכביש ראשי.
- קביעת השימושים, הוראות וזכויות בנייה לכל יעוד קרקע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	102, 101	דרך / מסילה לביטול
מסחר ותעשייה	301	דרך / מסילה לביטול
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
דרך מאושרת	102	מבנה להריסה
מסחר ותעשייה	301	מבנה להריסה
דרך מאושרת	102	מבנה להריסה
מסחר ותעשייה	301	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה א'	2,269.78	44.77
דרך מאושרת	2,799.93	55.23
סה"כ	5,069.71	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,541.99	50.14
מסחר ותעשייה	2,527.75	49.86
סה"כ	5,069.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעשייה
4.2.1	שימושים יותרו שימושי תעשייה ומסחר שאינם מהווים מטרד סביבתי מבחינת זיהום אוויר, ריח ורעש. - מפעלי הלבשה וטקסטיל, דפוס, רהיטים ומוצרי עץ, בתי מלאכה זעירים, מסגרות לעבודות אומנות, מפעלי מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, אולמי חתונות ואחסנה תעשייה עתירת ידע, מפעלים לתעסוקת. - עסקים להרכבות מערכות מחשבים, ציוד רפואי ומכללות ללימוד נושאים אלה. - משרדים, משרדים לתעשייה עתירת ידע ותעשייה נקייה ומלאכה נקייה. - חנויות להלבשה, למזון להנעלה, סדנאות יצירה, גלריות שונות לתצוגה ומכירה, אופנה, קוסמטיקה, אחסנה ומוסכים, משרדים ואולמות לתצוגה, מכירה וטיפול ברכבים, מסעדות, קיוסקים, מסחר קמעונאי/מינימרקט. - לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים הנדרשים בהחזקת היתר רעלים.
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות ניתן להמיר עד 25% מזכויות הבניה לשימושים הנוספים המוצעים מכוח תכנית זו ובתנאים הבאים: 1. אישור נספח חניה ע"י הוועדה המקומית. נספח החניה יראה פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה ותכנון הנגישות והתמרון לחניות. 2. עריכת סקר של השימושים הנמצאים בטווח הנדרש לשמירת בטיחות מחומרים מסוכנים ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה	301	500	100	20	50	10	(1) 180	65	(2) 18	3	1	(3) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 5

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להמיר 25% מזכויות הבניה לשימוש מסחרי.
- (2) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת קומת מסחר עד גג לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (3) או לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם

חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או



6.2	חשמל
	לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)
6.3	חניה
	החנייה תהייה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
6.4	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	ניהול מי נגר
	-מי הנגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום ובאישור רשות הניקוז האזורית. - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים ובאישור רשות הניקוז האזורית. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6	הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה
	תנאי למתן היתר בניה הינו הריסה בפועל של כל האלמנטים המסומנים להריסה.
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413.
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם

6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	מהנדס הוועדה המקומית.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	מעליות
	תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.
6.14	שילוט וסימון
	תותר הצבת שלטים על חזית המבנה או על הגג בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	ל"ר
7.2 מימוש התכנית		

זמן משוער לביצוע תכנית זו-7 שנים מיום