

031

פרטונים ברשומות		אישורי המונוזית		המלצות המקומית		מועדי התכנון
מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	אישורים ושיוויים
						1986
						1987
						1987

הצפון

מחוז

גליל מרכזי

הועדה המקומית לתכנון ובניה

תכנית 5000/מ
תעשיות
ירכא

שינוי תכנית מתאר מקומית, הנקראת:

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ירכא ג/3699

חשק חלקות	חכקה	גוש
	כך הגוש	18885
	כך הגוש	18886
	כך הגוש	18887
		7 18793



תכולת התכנית

היוזם: מועצה מקומית ירכא

המתכנן: ברקאי תכנון בע"מ - די"ר בעז ברקאי

רח' אינשטיין 78, חיפה, טל. 04-241618

בעל הקרקע: שונים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז גליל מרכזי
 מרחב תכנון מקומי ירכא
 תכנית 5000/מ
 הועדה המחוזית/בישיבתה ה 14/1/86
 מיום 3/2/86 החליטה לתת תוקף
 לתכנית התכנון לעיל.
 טקס חתימת ע. ירכא
 ירכא ראש הועדה

אישורים

מועצה מקומית ירכא

1.1 היוזם:

ברקאי תכנון בע"מ - ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט
רח' אינשטיין 78, חיפה, טל. 04-241618

1.2 המתכנן:

שונים

1.3 בעל הקרקע:

התכנית מורכבת משני חלקים: התשריט והתקנון

1.4 התכנית:

יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים
הכלולים בתכנית

1.5 התשריט:

יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים
הכלולים בתכנית

1.6 התקנון:

1:2500

1.7 קנה מידה לתשריט:

כ 2438 ד'

1.8 שטח התכנית:

ההקדמה לתקנון זה היא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.9 הקדמה:

התכנית הזאת חיקרא תכנית כינוי ערים מפורטת
מס. 5000/ג "תעשיות ירכא"

2.1 שם:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט
המצורף, וכולל
גוש 18885, ככ החלקות
גוש 18886 ככ החלקות
גוש 18887 ככ החלקות, ונוש 18793, חלקה 7

2.2 תחולה:

תכנית זו מהוה שינוי לתכנית המתאר ירכא ג/3699

2.3 יחס לתכניות אחרות

וכפיפות בין תכנית

זו לתוכניות אחרות:

בגבול תכנית זו היא ההיה עדיפה על תכנית המתאר
ירכא ג/3699 ועדיפה על התכניות ג/1318 ו-ג/4739.

התכניות הבאות תהיינה עדיפות על תכנית זו:

ג/1549

ג/1618

ג/3158

ג/3202

ג/4255

ג/4305

ג/4444

ג/4450

מטרת התכנית להסדיר את הפיתוח והבניה ככל שטח
התשריט, ע"י:

2.4 מטרת התכנית:

(1) התוויתן של דרכים חדשות וכן הטייתן, הרחבתן,

שנויין וביטולן של דרכים קימות;

(2) קביעת אזורי מגורים, ואזורי תעשייה לפי סוג

(3) קביעת שטחים למסחר

(4) קביעת שטחים פתוחים - בין ברשות הרבים ובין

ברשות היחיד, וקרקעות המיועדות להשתמר בטבען.

בתכנית תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון
והכניה תשכ"ה, 1965, להלן: "החוק" ובתקנות התכנון
והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970,
להלן: "התקנות".

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי, להלן
"הועדה המקומית", הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז
צפון, להלן "הועדה המחוזית", ולשאר המונחים כרשום
בצידם, אלא אם יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

4.1 שמוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.1.1 שימוש חורג:

מקום שמשתמשים בקרקע או הבנין לתכלית שאינה תואמת את הוראת תכנית זו יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית בהתאם ל"חוק" פרק ז'.

4.2 תכנית בינוי:

הועדה המקומית תדרוש הכנת תכנית בינוי, והעמדת בנינים בשטחים הנראים לה, בטרם תאשר היתרי בניה בשטחים אלה.

4.3 תכנית חלוקה מחדש:

בכל תכנית חלוקה מחדש (רהפרצלציה) יש להקצות לצרכי ציבור עד 40% מהשטח. בכל חלוקה מחדש יש להבטיח גישה לרכב לכל חלקה בדרך או בשדרה או בשביל ובתנאי שרוב המעבר לא יקטן מ-6 מ' או כפי שמסומן בתכנית.

4.4 מתן היתר בניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לתת תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאושר בחלוקה לפני הכנס תכנית זו לתוקפה, אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע תכנית זו או להוות בסטיה ניכרת מהתכנית. היתר לבניה או עבודות בקרקע בחחום תכנית זו ינתן לפי כל התנאים בדלקמן:

4.5 תנאים להיתר בניה:

(1) השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים) בהתאם לתכנית זו, לתכנית מפורטת או תכנית חלוקה שיוכנו כעקבות תכנית זו יירשמו ללא חשלום על שם הרשות המקומית, פרט לאלו המצוינים בסעיפים 5.3.1 ו- 5.3.2 להלן.

(2) הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מקום הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב.

(3) הבקשה להיתר בניה הוגשה לפי כל התנאים של התקנות שאותן רואים כמחייבות. סעיף זה לא בא לגרוע מהתקנות אלא להוסיף עליהן.

4.5.1 תנאים נוספים
להיתר בניה לתעשייה:

4.6 אישורי רשויות
לנושאים מיוחדים:

4.7 סמיכות לקוי השמל

4.8 מקומות חניה

4.9 דרכי חרום

חייב בהגשה "תסקיר השפעה על הסביבה" ו/או

דו"ח ממצאים סביבתיים.

הועדה המקומית תחייב יזמים באישור התכנית או חלקי
התכנית ברשויות המוסמכות לנושאים מיוחדים, באם הדבר
נראה לה, לפני מתן היתר הבניה, כגון:

- הידרולוגיה

- פתרונות ביסוס

- השפעות אקולוגיות על הסביבה

- שמירה על השקפי נוף.

לא תותר בניה בקרבת קוי חשמל תחתיים או עיליים,

אלא לפי סעיף 6.3.2.

בכל תכנית יצוינו מקומות חניה.

בכל תכנית יסומנו דרכים לרכב חרום לפי הנחיות מכבי אש.

כל הקרקע או הכנין הנמצאים באזור ישמשו רק לתכליות המפורטות ברשימת קבוצות השימוש ובטבלאות האזורים וקבוצות השימוש המותרות, כדלהלן:

5.1 שימושים מותרים:

השימושים המפורטים להלן לפי קבוצות השימושים יותרו באזורים בהתאם לאמור לעיל.

5.2 רשימת קבוצות שמושים:

תכלול בחי דיור חד משפחתיים או

5.2.1 ק.ש.1:

רב משפחתיים בני קומה אחת עד שלוש,

(מגורים 1)

מעל קומה עמודים גבוהה עד 2.90 מ'.

5.2.2 ק.ש.2:

תכלול בתי מגורים מכל הסוגים, עד 4 קומות.

(מגורים 2)

תכלול שרותים קהילתיים שכונתיים כמפורט להלן:

5.2.3 ק.ש.3:

שרותי חינוך, שרותי בריאות, שרותי דת וסעד, שרותי תרבות וחברה, ושרותי מינהל ציבורי ופרטי.

(בניני ציבור)

תכלול שטחים ציבוריים פתוחים ופרקים, מגרשי משחק

5.2.4 ק.ש.4:

שכונתיים, שירותים רטובים, מקלטים וקיוסק ששטחו לא

(שטחים ציבוריים פתוחים)

יעלה על 30 מ"ר, כולל איחסון.

יותרו כל השימושים המותרים בק.ש. 4 -

5.2.5 ק.ש.5:

שטחים ציבוריים פתוחים - אחריות ההחזקה

(שטח פרטי פתוח)

והפיתוח תהיה של בעל הנכס.

תכלול מסחר קמעונאי זסיטונאי, שרותים אישיים

5.2.6 ק.ש.6:

וחברתיים, אירוח ובידור.

(מסחר ושרותים)

(תחנת דלק וסיכה)

5.2.8 ק.ש.8:

(מלאכה ותעשייה זעירה)

תעשיות ומלאכות, אחסנה ומוסכים שמרחקם מאזורי מגורים לא יקטן מ-25 מ'. תעשיות שבהן עובדים עד 20 עובדים, כאשר כמויות האספקה והמשלוחים שלהן אינה חורגת מהכמות המובאת לאזור מגורים. צריכת המים ההחשמל שלהם כמו בית דירות עם לא יותר מ-10 דירות. השפכיין שלהם דומים לשפכיין מגורים וכן גם כמויות האשפה והפסולת, כאשר אלו אינן מסוכנות לסביבתן. הכל בדומה למגורים.

5.2.9 ק.ש.9:

(תעשייה רגילה)

תעשיות שאינן מהוות מטרד לסביבתן מבחינת רעש, זיהום אוויר או סוגי וצורת הפסולת שלהן, מרחקן

מאזור מגורים לא יקטן מ-50 מ'.

5.2.10 ק.ש.10

(תעשיות עתירות שטח)

תעשיות להן פסולת מוצקת, שפכי תעשייה או פליטות לאוויר העלולים לגרום למטרד סביבתי, ומחייבים טיפול. המרחק מאזור מגורים לא יקטן מ-300 מ'. בשטח המגרש יכללו מחקני קדם או כל מחקן למניעת זיהומים.

במידה שיש צורך בגובה ארובה נוסף יש לאשר עפ"י

דו"ח ממצאים סביבתיים ו/או חקיקת השפעה על הסביבה.

תכלול שימושים הקשורים לשרותים צבוריים שאתורם

אינו באזור מגורים באישור הרשויות המוסמכות

כגון:

מחקני טיהור או עיבוד של מי פסולת או מי שפכים,

מחקנים לעיבוד אשפה, תחנות הסגר לבעלי חיים ומשחטות.

5.2.12 ק.ש.12:

(שטח ספורט)

תכלול את השימושים הקשורים במחקני ספורט המפורטים להלן:

אצטדיונים, מגרשי משחקים פתוחים ומקורים, בריכות

שחיה, מועדוני ספורט, מועדוני בריאות על כל המכנים

והמתקנים הדרושים.

5.2.13 ק.ש. 13 :
(דרכים)

הכלול שימושים הקטורים לתחבורה יבשתית
המפורטים להלן:
רשות הרבים, וישמשו למעבר להולכי רגל ותנועה
מוטורית, לחנית כלי רכב ומתקנים הדרושים
ליעוד זה.
דרכים ושבילים פרטיים: המעבר והשימוש בהם יהיה
רק באישור הבעלים.

5.2.14 ק.ש. 14 :
(חקלאות)

כמוגדר בתכנית מתאר ירכא ג/3699.

קרקע בבעלות פרטית המיועדה להקמת
שדות סכונתיים, באזור מגורים א'
מיוחד תמשיך להיות בבעלות בעל הקרקע.

5.3.1 שדות סכונתיים על
קרקע פרטית,
באזור מגורים א'
מיוחד :

5.3.2 שדות סכונתיים
פרטיים ליד אזור
מגורים א' מיוחד :

5.4 סימונים בתשריט וביאורם

- 5.4.1 גבול תכנית זו
- 5.4.2 גבול תחום שיפוט
- 5.4.3 תחום תכנית מפורטת
- 5.4.4 דרך לביטול
- 5.4.5 קו מתח גבוה
- 5.4.6 מספר הדרך
- 5.4.7 מרווח צדדי
- 5.4.8 רוחב תוואי
- 5.4.9 מספר השביל
- 5.4.10 מרווח צדדי
- 5.4.11 רוחב השביל

- קו כחול עבה
- קו נקודה בכחול
- קו מרוסק דק בכחול
- קוים אלכסוניים באדום על רקע ההכנית
- קו נקודה קו באדום
- בהבע העליון של העיגול
- ברבע הצדדי של העיגול באדום
- ברבע התחתון של העיגול באדום
- ברבע העליון של הריבוע
- ברבע הצדדי של הריבוע באדום
- ברבע התחתון של הריבוע באדום

ימשיכו להיות בבעלות בעל הקרקע.
(101)

תערוכה	השימושים המותרים לפי קבוצות השימושים										מרווחי בנייה			גובה בנייה		אחוז בנייה		גודל מגרש		שטח		סימון בתכנית	סוג יעוד הקרקע		
	חקלאות	דרכים	שטח ספורט	מחנקים תגדסיים	ת. עתירות קרקע	ת. רגילה	מלאכה זמנית זעירה לא מטבילה	תחנת דלק	מסחר ושירותים שטח פרטי	שטח צבורי פתוח	בנין צבורי	מגורים 2	מגורים 1	מקסימלי	מקסימלי	בכל	מקסימלי	מ"ר	%-ב	בד'					
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	10.5	3	40	60	500	3	68	כחום	1. מגוררים א' שיפוח
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	13.5	4	40	120	500	2	60	תכלת	2. מגוררים ב'
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	3	16.5	5	70	150	400	5	125	חום מוחם	3. שטח לבניני צבור
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	80	600	2	43	סגורל עם פסים מגול כהה	4. שטח לשרותים ומסחר	
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	6	142	סגורל עם פסים מגול כהה	5. שטח צבורי פתוח		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	2	58	ירוק מוחם	6. שטח פרטי פתוח		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	2	48	סגורל מוחם	7. שטח ספורט		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	3	61	סגורל מוחם	8. אזור תעשייה א'		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	16	385	סגורל עם פסים מגול כהה	9. אזור תעשייה ב'		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	3	61	סגורל עם פסים מגול כהה	10. אזור תעשייה ג'		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	2	48	סגורל מוחם	11. מתקנים תודסטיים		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	3	61	סגורל מוחם	12. תחנת דלק		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	1	19	סגורל מוחם	13. אזור לתכנון בעתיד		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	1	19	סגורל מוחם	14. דרך		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	48	1180	פכים ירוקים על רקע התכנית קו חום בכבדה קו חום פרוסק	15. שטח חקלאי		
התכנית כוללת מחנכים ואיחסון מקורה. הגובה כולל גובה הארובה. ארובה מעל לג"ע לתעשייה ג' וראו במע"ף 5.2.10.														5	3	6	20	80	600	1	22	פכים ירוקים על רקע התכנית קו חום בכבדה קו חום פרוסק	16. שירותים שבוני-חיים פרטיים		

לא ינתן היתר בנין למגרש בטרם הובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או שביל או בשדרה או בדרך אחרת לפי אישור הועדה המקומית.

6.1 גישה לבנינים:

בהתאם להקנות" בתוך המגרשים.

6.2 חניה:

6.3 הספקת שרותים:

6.3.1 סילוק שפכין:

רשת סילוק השפכין תחובר למאסף אזורי בהתאם לתכנית משרד הבריאות.

6.3.2 אספקת חשמל:

1. הסופק מהרשת הקיימת, כאשר מבני הינור, תרבות ומגורים א' מיוחד יחוברו בקווים תת-קרקעיים.

2. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחתח לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

שטח פתוח	שטח בנין	ברשת מחתח נמוך
2.50 מ'	2 מ'	בקו מ.ג. 22 ק"ג
6.50 מ'	5 מ'	

3. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל חת קרקעיים ולא במרחק

הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל

חשמל חת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.3.3 אספקת מים:

מרשת האספקה הקיימת.

6.3.4 רשת תקשורת:

תעשה בקוים תת-קרקעיים.

6.4 בקורת בניה גבוהה והבטחת
מבטים לנוף:

הועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את
הבניה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות
בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם.

6.4.1 הבטחת מבטים לנוף:

הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית פיתוח שטח אשר
יבטיח שמכנה המיועד לתעשייה ישתלב בנוף הסובב
ולא יפגע בהשקפי הנוף מהאזורים האחרים. הועדה
המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבניה
המותרת על מנת להבטיח שילובו של המכנה בנוף
הסובב.

6.4.2 שילוב מבני תעשייה בנוף:

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים
ולהבטיח שצורתו החצונית של הבנין תהיה בכל שלב
לשביעות רצונה.

6.5 ביצוע בנין בשלבים:

התחולה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם
לחוק.

6.6 תחולה:

מס השבחה ייגבה כ"חוק".

6.7 מס השבחה:

הוצאות הכנת התכנית והוצאות ביצועה באזור
מגורים א' מיוחד, יחולו על בעלי הקרקע
של אזור זה.

6.8 הוצאות תכנון
וביצוע התכנית:

הרשות המקומית רשאית בהסכם עם בעלי הקרקע
באזור מגורים א' מיוחד, להחזיר להם הוצאות
הכנת תכנית זו וביצועה, בשיעור שיקבע
בהסכם, מכספי מס ההשבחה, שיועברו לה
מאת הועדה המקומית, לפי סעיף 12 של
החוספת השלישית ל"חוק".

6.9 הפקעות לצורכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי
סעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה,
1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה. הועדו
המקומית תהיה רשאית לדרוש הפקעת שטחים לצרכי ציבו
כתנאי להיתר בניה, או לפי תכנית מפורסת.