

097
8.1.96
21.8.96
13.3.96

הודעה על אישור תכנית מס' 7506/ג
מורטצה בילקוט הפרסומים מס' 4435
מיום 11.8.96 חתום א.א.א. 4372

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 7506
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החל כיום
ביום 6.9.95 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז:

ה צ פ ו ן

מרחב תכנון:

הועדה המקומית

ג ל י ל מ ר כ ז י

לתכנון ולבניה:

7506/ג

ת כ נ י ת מ ס '

ה ר ח ב ת מ ת א ר י ר כ א

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' 7506 לא
14/91
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 95-א-9
מיום 6.9.95 החליטה
על מתן אישור לתכנית הנקובה לעיל.
מיוזם הועדה

ג-3699

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי

המועצה המקומית ירכא

אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים

חמתכנון:

רח' ביכורים 34, 34577, טל 04-382166

בעלי הקרקע: שונים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' 7506 לא
14/91
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 91-א-9
מיום 21.7.91 החליטה להמליץ
על מתן אישור לתכנית הנקובה לעיל.
מיוזם הועדה

1.1	הקדמה	1.1
1.2	היוזם:	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי המוצעה המקומית ירכא.
1.3	המתכנן:	אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים רח' ביכורים 34, חיפה, טל. 04-382166
1.4	בעלי הקרקע:	שונים
1.5	התכנית:	מורכבת משני חלקים, התשריט והתקנון
1.6	התשריט:	יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית. התשריט כולל 3 גליונות.
1.7	התקנון:	יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית, התקנון כולל 9 עמודים.
1.8	קנה מידה לתשריט:	1:1250
1.9	שטח התכנית:	כ- 576 דונם
2.1	הקדמה:	ההקדמה לתקנון זה היא חלק בלתי נפרד מתכנית זו
2.2	כ ל ל י	
2.1	שם:	תכנית זו תיקרא מספר ג' - 7506 הרחבת תכנית מתאר ירכא.
2.2	חלות:	תכנית זו תחול על כל השטחים המותחמים בתשריט בין גבול תכנית המתאר המאושרת, המסומן בקו כחול מקוטע, לבין גבול תכנית המתאר המוצעת, המסומן בקו כחול עבה וכלולות בתכנית כל החלקות הרשומות בטבלת החלקות בסעיף 2.6 להלן.
2.3	יחס לתכניות אחרות:	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ירכא ג/3699 ולתכניות המפורטות הבאות:
...		

מס' התכנית	תאריך פרסום	לחפודה	למתן תוקף
ג-5197 (18/83)		3.7.85	
ג-5541 (10/85)			
ג-5757 (68/85)			3.5.89
ג-5803 (45/86)			3.5.89
ג-5894 (58/86)			3.5.89
ג-6092 (9/87)		23.3.88	
ג-6093 (10/87)			28.2.89
ג-6095 (12/87)			28.2.89
ג-6096 (13/87)		1.7.87	
ג- (99/87)			
ג- (107/87)		31.1.88	
ג-6543 (48/88)			
ג-6868 (12/89)		28.5.90	
ג-7116 (84/89)		30.5.90	

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות המפורטות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

- 2.4 מטרת התכנית
- א. הרחבת שטח תכנית המתאר של ירכא ג/3699 לצורך הוספת שטחים למגורים.
- ב. הכללת תכניות מפורטות הנוגעות לשטחים שמחוץ לגבול תכנית המתאר של ירכא ג/3699 בתחום התכנית.
- ג. התווית דרכים עוקפות בצפון ובדרום הישוב.
- ד. שינויים מקומיים בתחום המתאר המאושר תוך התאמה למצב קיים.

2.5 תחולה

תחולת תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

2.6 הקרקע הכלולה בתכנית

חלק מחלקה	חלקה	גוש
42	41	18887
35,43-47,50,51,58-66	36,67	18898
.68,72,73,77,79-82		
,1,20,27-29,31,32,36	10	18899
.38-46,62,63		
.3,25,26,35,44,45,66,67	4 ,5 ,22-24 ,46-,50 ,52-54	18920
.1,73	2,8,9	18921
.4,129		18922
5,16,25,39,32-35,28,30,32-35,39	17,18,21-24,31,89	18923
46-49,51,53,65,66,70,71,73-76		
78,79,82-86,89,90,92-97,101		
1,2,11,54		18924
17-20,22,23,40,46,56-58,82,83	1,2,41-45,55	18925
16-18,30,46,47,79,87,89,90,92	1-15,31-45,75-78	18926
2,3,40,44,81,82,88,91,94,	1,41-43,45-62,95-99	18928
100,104,113,114,117,	,101,115,116	
13,46,50-52,115	47-49	18929
18,21,38,52	22-32,36,37,40-51,53	18930
3,4,6-25,53,74	1,2	18931
6,101,102	7,8,9,11-17	18932
6-9,30,64,66	1-5,24-28,32	18933
2-5,8,35-40,42,44,47,69,70,	1,6,7,9-12	18934

לכל המונחים בתוכנית תהיה המשמעות המוקנית להם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר. תנאים ואגרות) תש"ל (1970) להלן "התקנות".
הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי - להלן "הועדה המקומית".
- להלן "הועדה המחוזית".

4. תקנות כלליות ותנאים שונים

- 4.1 שימוש בקרקע ובבנינים לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 שימוש חורג: מקום שמשמשים בקרקע או בבנין לתכלית שאינה תואמת את הוראת תכנית זו יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית בהתאם לאמור ב"חוק" בפרק ז'.
- 4.3 הפקעה לצרכי ציבור: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.
- 4.4 תכנית בינוי: הוועדה המקומית תדרוש הכנת תכנית בינוי והעמדת בנינים בשטחים הנראים לה בטורם תאשר היתרי בניה בשטחים אלה.
- 4.5 תנאים להיתר בניה: היתר לבניה או עבודות בקרקע בתחום תכנית זו ינתן לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן:
- (א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים) בהתאם לתכנית זו, לתכנית מפורטת או תכנית חלוקה שיוכנו בעקבות תכנית זו יירשמו על שם הרשות המקומית.
- (ב) הובטחה סלילת הזרד או הדרכים המקשרות את מקום הבניה עם זרד קיימת לכלי רכב.
- (ג) לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית לפני ביצוע בפועל של מערכות הביוב והניקוז.
- (ד) הבקשה הוצאה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באם נדרשה, ואשר אושרה ע"י הוועדה המקומית.
- (ה) עד לסגירת מחצבת קדמאני, הגובלת בתכנית ממערב, לא ינתנו היתרי בניה למגרשים בתחום תכנית זו הנמצאים ברדיוס של פחות מ-200 מ' מהמחצבה.
- (ו) הבקשה להיתר בניה הוגשה לפי כל התנאים של התקנות באותן רואים כמחייבות. סעיף זה לא בא לגרוע מהתקנות אלא להוסיף עליהן.

.../.

- 4.6 מתן היתר בניה: הוועדה המקומי תהיה רשאית לסרב לתת תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאושר בחלוקה לפני היכנס תכנית זו לתוקפה, אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע תכנית זו או להוות סטיה ניכרת מהתכנית.
- 4.7 תוספת לבנינים קיימים: בבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו תאושר תוספת בניה בקומות העליונות באותו קו בנין לאחר שיוצא היתר בניה לכל המבנה ובתנאי שלא תהיה חדירה לתוך הכביש.
- 4.8 גישה לבנינים: לא ינתן היתר בנין למגרש בטרם הובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או שביל או בשדרה או בזכות מעבר או בדרך אחרת לפי אישור הוועדה המקומית.
- 4.9 חניה: מתן פתרון חניה בתחום המגרש בשיעור שייקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה, "התקנת מקומות חניה" תשמ"ג (1983).
- 4.10 ניקוז: ניקוז של קרקע, שעתידים לנצלה לפעולות בניה וטיפול בה עד התחלת הבניה, יהיה כפי שתאשר הוועדה המקומית. היתה הוועדה המקומית סבורה, שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה לקרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה. כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת ינוקז כפי שתאשר רשות הבריאות, ומהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית הניקוז של השטח כולו.
- 4.11 ביוב: כל היתר בניה לאחר אישור תוכנית זו יחוייב בחבור לרשת הביוב המרכזית.
- 4.12 אמצעים סניטריים: לפני פיתוחה של קרקע בתחומי התכנית הזאת, רשאית הוועדה המקומית לדרוש מאת הבעלים למלא אחר דרישות סניטריות כפי שיקבעו ע"י רשות הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.
- 4.13 מקלטים: לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם בוצע המתקן לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
- 4.14 היטל השבחה: בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים בתשלום היטל השבחה בהתאם לחוק.

.../.

5. תקנון ייעודי האזורים

5.1 ביאור סימוני השריט:

גבול התכנית - קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע.
גבול תכנית מפורטת - קו כחול מקוטע מנוקד.
אזור מגורים א' - כתום.
אזור מגורים ב' - תכלת.
אזור חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים.
שטח למבני ציבור - חום מוחם בחום כהה.
דרך קיימת או מאושרת - חום בהיר.
דרך מוצעת - אדום.
מספר הדרך - ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול הדרך.
מרווח קדמי מינימלי - נספרות אדומות ברבע ימין ושמאל בעיגול.
רוחב הדרך - בספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול הדרך.
דרך לביטול - בקוים חוצים אדומים באלכסון.
דרך להולכי רגל - אדום וירוק לסירוגין.

5.2 רשימת התכליות:

אזור מגורים א' וב'

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי בניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.
- ח. מרפאות.

שטח למבני ציבור

שרותים קהילתיים שכונתיים כמפורט להלן:
שרותי הינוך, שרותי בריאות וסעד, שרותי דת, שרותי תרבות וחברה ושרותי מינהל ציבורי.

דרכים

מעבר לתנועה מוטורית ולהולכי רגל, חנית כלי רכב ומעבר לתשתיות.

5.3 טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ופרוקותרים תשע"ב 1992).

מס' יח"ד לדונם	צמפות נטו מספר יח"ד למגרש	בנין מקסימלי		מקסימלי						קני בניה		גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים	
		במטרים	גובה מספר קומות	סח"ר	לביסוי	שטח שדות	שימוש עיקרי	מרחק מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	קדמי	אחורי			צדדי
8	4	13.5	3 <i>למגדלי</i>	20%	40%	5%	25%	20%-0%	100%-120%	לפי תשרי-יט	3	3*	400	מגורים א' ו-ב'
										לפי תשרי-יט	3	3	750	שטח לבנין צבורי

תעודת:

* באזורי המגורים יותר מירונח צידי 0 מ' כאשר החזית הנדונה תחיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש חנובל.

6. אספקת שרותים

6.1 סילוק שפכים: רשת סילוק השפכים תחובר למאסף אזורי בהתאם לתכנית משרד הבריאות.

6.2 אספקת חשמל: (א) תסופק מהרשת המקומית הקיימת.

(ב) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
2.50 מ'	2 מ'	ברשת מתח נמוך
6.50 מ'	2 מ'	בקו מ.ג. 22 ק"ו

(ג) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.3 אספקת מים: מרשת האספקה הקיימת.

6.4 רשת תקשורת: כל קווי ומתקני הטלפון והחיבורים אל הבנינים בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים.