

0.3 P

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

3699

ת.ב.ע. מס.

"ירכא"

תכנית מאור

חתימות:

חיוזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי

תמנ"מ "ירכא"

המתכנן - ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט

ברקאי תכנון בע"מ

רח' אינשטיין 78, חיפה.

ה' בוקי

התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 יועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

תכנית מאור ירכא מס' 3699
 ושדה המקומית בישיבתה מס' 479

סיום 30.5.79 החליטה להסלין
 עם הפקדת התכנית הנקובה לעיני

ע"ד היעדה
 מהנדס היעדה

אישורי הועדה משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחא 3699
 מרחב תכנון מקומי כ"א ח"מ
 תכנית מאור מס' 3699

הועדה המתחית בישיבתה ה
 מיום 9.12.85 החליטה לעת תוקף
 לתכנית הנקובה לעיל.

סגן מנהל קליט תכנון
 יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

תכנית מאור ירכא מס' 3699
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 49/83

סיום 22.6.83 החליטה להסלין
 על מתן חוקף לתכנית הנקובה לעיל.

ע"ד היעדה
 מהנדס היעדה

3699
 29.7.86 3364
 2700

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

תכנית מתאר מקומית - ירכא

ת ק נ ו ן

1. הקדמה.
- 1.1 תיוזט:
- 1.2 המתכנן:
הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי
מ"מ "ירכא"
- 1.3 התכנית:
1.3.1 התשריט:
ברקאי תכנון בע"מ - ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט
רח' אינשטיין 78, חיפה, טל. 241618
התכנית מורכבת משני חלקים: התשריט והתקנון.
יהיה חלק בלתי נפרד של התכנית זו בכל העניינים
הכלולים בתכנית.
- 1.3.2 התקנון:
יהיה חלק בלתי נפרד של התכנית זו בכל העניינים
הכלולים בתכנית.
- 1.4 קנה מידה לתשריט: 1:1250
- 1.5 הקדמה:
הקדמה לתקנון זה היא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. כללי.
- 2.1 שם:
התכנית הזאת תקרא תכנית מתאר מס. 9
"תכנית מתאר ירכא" לשטח השיפוט של
המועצה המקומית ירכא.
- 2.2 תחולה:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
- 2.3 סתירה בין התכנית ותוקי עזר:
במקרה של סתירה כלשהי בין קביעות תכנית זאת ובין
חוקי עזר כלשהם יראו את קביעות התכנית הזאת
כמכריעות, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית.
- 2.4 מטרת התכנית:
מטרת התכנית היא להסדיר את הפיתוח והתכנית בכל
שטח התשריט ע"י:
(1) החוותן של דרכים הרשות וכן חטייתן, הרחבתן,
שנויין וביטולן של דרכים קיימות.
(2) קביעת אזורי מגורים.

- (3) קביעת שטחים למסחר
- (4) קביעת שטחים פתוחים - בין ברשות הרבים ובין ברשות היחיד - וקרקעות המיועדות להשאמר כשכען.
- (5) קביעת שטחים לבנייני ציבור.
- מכניה זו כפופה לתוראות "מכניה ממאר אזורים למרחב המכנון של הועדה המקומית למכנון ובניה גליל מרכזי" מס' 903/ג ומיקונים הנעשים מדי פעם בפעם.

2.5 כמיטות מכניה זו
למכניה אורות:

במכניה זו חתיה לכל המונחים המשמעות שבחוק המכנון וחבניה השכ"ה 1965, להלן "החוק", ובחקנות המכנון וחבניה (בקשה להסדר, הנאיו ואגרות) חש"ל 1970, להלן "החקנות" ובמכניה הממאר האזורית למרחב המכנון של הועדה המקומית למכנון ובניה גליל מרכזי, להלן "מכניה הממאר האזורית", הועדה המקומית למכנון ובניה גליל מרכזי, להלן "הועדה המקומית", הועדה המחוזית למכנון ובניה צפון, להלן "הועדה המחוזית" ולשאר המונחים כרשום בצידם, אלא אם יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

3. הגדרות:

4. מקנות כלליות.
- 4.1 שמוש בקרקע ובבניינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן במשרים לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.1.1 שמוש חורג: מקום שמשמשים בקרקע או בבנין לתכלית שאיננה תואמת את תוראות תכנית זו יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית בתאם לחוק התכנון והתכנית.
- 4.1.2 היחר בניה קיים: מקום שבגלל כניסתה של תכנית זאת לתוקפה תקף בו היחר בניה הפרטה הקפחו של בנין, או פיתוח לפי יעוד החורג מתכנית זו, יחול עליו כל האמור בסעיף 5.1
- 4.2 תכנית מפורטת: הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש תכנת תכנית מפורטת בשטחים הנראים לה כטרם תאשר היחרי בניה בשטחים אלה.
- 4.3 ממן מעודת היחר: הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לתת מעודת היחר בניה לגבי מגרש שאושר בחלוקה לפני הכנת תכנית זו לתוקפה, אם צורת המגרש עלולת לדעתה להפריע לכיצוע תכנית זו או לחיות כפסיה ניכרת מתתכנית.
- 4.4 גישה לבניינים: לא ינתן היחר בניה למגרש כטרם יוכנס מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או שביל, או כשדרה ובתנאי שרוחב המעבר לא יהיה קטן מ-6 מ', הכל בתאם לתכנית המפורטת.

- 4.5 **תכנית חלוקת מחדש:**
בכל תכנית חלוקת מחדש (רפורמציה) יש להקצות לצרכי ציבור 40% מהשטח.
בכל חלוקה מחדש יש להבטיח גישה לרכב לכל חלקה בדרך או בשדרה או בשביל ובתנאי שרוחב המעבר לא יקטן מ-6 מ'.
- 4.6 **רישום שטחי ציבור:**
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 לחוק המכנון ותכנית, תשכ"ה, 1965, וירשמו ע"ש תרשום המקומית. הועדה המקומית תתיר רשמים לדרוש הפקעת שטחים לצרכי ציבור כתנאי להיתר בניה, או לפי תכנית בנוי ערים מפורטת.
- 4.7 **תנאים להיתר בניה:**
היתר לבניה או עיתוח בתחום תכנית זו ינתן לפי כל התנאים דלקמן:
-הפקות שבו מבקשים להגיש בקשה כלול בתכנית מפורטת, לפי סעיף 4.2, או שקבל פסור מכך לפי החלטת הועדה המקומית.
-השטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לתכנית זו, לתכנית מפורטת או לתכנית לחלוקה מחדש, מהחלקות שעליהן מבקשים לייבא העברו ונרשמו על שם המועצה המקומית.
-הובטחה שלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מקום הבניה עם ררך קיימת לכלי רכב.
-הבקשה להיתר בניה הוגשה לפי כל התנאים של "התקנות" שאותן רואים כמחייבות. סעיף זה לא בא לגרום מ"התקנות" אלה להוסיף עליהן.
- 4.8 **מתקני השמלז:**
לפי סעיף 5 בתקנון "תכנית מנאר אזורים".
- 4.9 **אתר עמיקות:**
לא תומר כל עבודה, בניה או תריסה בשטח זה בטרם שתבקשה להיתר נבדקה על-ידי אגף העמיקות, תאגף תודיע לוועדה המקומית על התנאים שהיא מבקש לכלול בהיתר.

5. רשימת המכליות.

5.1 מכליות אחרות: מקום שקיים או מוצעת מכלית שלא נזכרה ברשימת המכליות יוחלט לגביה באמצעות המכניח המפורט או על פי גזירה שיה במלצת הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית.

5.2 יעודים אחרים: כל יעוד אשר אינו למימכנית ענין אשר הועדה המחוזית.

5.3 יעודים: ביעודים יותרו כל השימושים המפורטים במכניח הממלא האזורית לפי קבוצת השימושים והמגבלות המפורטות בסעיף 5.4

5.3.1 חניה מסחרית

יותרו בקומת הקרקע בלבד השימושים המפורטים להלן. שירותי מסחר כגון: מסחר קמעונאי, במזון, בביגוד וכד' שירותים פיננסיים, אישיים ומסחריים, כגון: בנקים, חברה ביטוח, בחי קפה, מסעדות, וכו'.

מוסדות ציבור וולנטריים כגון: סניפי דואר, משרד הרישוי, וכד'.

בעלי מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, מהנדסים, רופאים וכד', יותרו גם בקומה א', מעל לקומת הקרקע.

כמו כן, נעל לקבוע הקרקע יותר העיסוק למגורים לפי הגדרות הטובה 5.4, אשר מערים מיוחדים.

5.4 תוספת לבנינים קיימים: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת לגבי בנינים קיימים כדון לפי מירווחים הקיימים בעת הגשת תלגית זו ובלבד שלא תהיה הדיווח בתוך שטח של דרך או שטח ציבורי.

רשימת סימנים	5.5
באשרים	
5.5.0 גבול החום בניה מוצע : קו- נקודה- קו בכחול עבה	
5.5.1 גבול שטח שפוט מו"מ: קו כחול עבה	
5.5.2 גבול החום	
בניה מאושר: קו חכלת מקוטע	
5.5.3 חזית מסורית:	פס סגול.
5.5.4 דרך קיימת	
או מאושרת:	חום.
5.5.5 דרך מוצעת:	אדום.
5.5.6 שכיל:	אדום ירוק לסרוגין.
5.5.7 דרך לביטול:	פסים אדומים.
5.5.8 מס' הדרך:	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.
5.5.9 רוחב תואי:	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול.
5.5.10 מרווח צדדי:	ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול.
5.5.11 קו טח גבוה 22 ק"ו	קו נקודה קו באדום.
5.5.12 אתר עתיקות	מסגרת מקוקות בצבע העתה.
5.5.13 עטח שחונה עליו להגיש אבץ	קו- נקודה- קו כחול דק

6. הנאים שונים.

6.1 דרך

דרך פירושה דרך שמקומה מסומן בהשריט, או דרך נוספת שנקבעה במכנית מפורטת, בתאם להגדרה בחוק, אם אין כוונה אחרת המשתמעת מגופו של ענין. מקומות הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בהשריט במנאי שתמונאי המדויק תסופי יקבע במכנית מפורטת וניתן יהיה לסמן במכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים, אם לרעת חוועדה המחוזית לא תשתנה ע"י כך התכנית תזו שינוי עקרוני.

6.2 חניה

חניה תקבע לפי המכסות המפורטות בתקנות מכנית הממאר האזורי.

6.2.1 חניה באזורי מגורים

לא יוצא היתר בניה, אלא לאחר פתרון לחניה בשעור של מקום אחד לכל יח' מגורים ולפי הנחיות משרד התחבורה בשאר האיזורים. תמיר מחוץ לשטחי הדרכים הציבוריות.

6.2.2 חנית באזורי אחרים

בכותה של חוועדה המקומית לדרוש הסדרת חחנית ושטח לפריקה וטעינת לכל בנין, המיועד כולו או בחלקו למסור או בית מלאכה או כל שימוש אחר שאינו מגורים בתאם לראות עינית.

6.3 גיקוז

נקוז של קרקע, שעמידים לנצלה לפעולות בניה וטפלו בה עד התחלת הבניה^{יבית}, כפי שתאשר חוועדה המקומית. תיתת חוועדה המקומית סבורה, שסיבת ומקומה של קרקע כלשהיא בתחומי התכנית מחויב סיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של חוועדה המקומית לכלול בתיתר הבניה לקרקע כזאת את תנאי הסיפול הנאותים לרענת. כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף למכנית הזאת ינקוז כפי שתאשר רשות הכריאות, ובתאם למכנית הנקוז של חשטח כולו.

בעל בנין במרחק עד 100 מ' סדרך שלאורכה הומקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת תכיווב של בנינו לרשת תכיווב הכללית, אלא בתאם לאשור מיוחד שיגמון ע"י תרשויות הנוגעות לדבר.	ב ז ו ב	6.4
אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים לבית בלי מעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקבל מעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שמדרוש רשות תברואות לתבטחת איכות המים מבחינת פיסיים, כימיים ובקטריוולוגיים. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי מעודת היתר מאת הועדה המקומית.	אספקת מים	6.5
לשני פיתוחה של קרקע בתחומי התכנית הזאת, רשאים הועדה המקומית לדרוש מאת תבעלים למלא אתר דרישות סניטריות כפי שיקבעו ע"י רשות תברואות.	אמצעים סניטריים	6.6
הועדה המקומית רשאים לתכין או לאשר תכנית ואורה עבור תורכים.	ואורה ציבורית	6.7
בתחומי תכנית זו יומקנו כל קוי ומתקני סלפון ותחבורים אל בנינים מתחת לפני הקרקע.	המקנה קוי סלפון	6.8
כמות של הועדה המקומית לפת תקלות ולאפשר שכוש תורג בתכמת הועדה המחוזית בתאם לחוק.	תקלות	6.9

החוללה של חכמים זו תמיד ממאריך אשורה בהתאם לחוק.	מחוללה	6.10
כל חכמים בנין עיר מפורסמת שאשרו בשטח חכמים זו תשאנה במקפן. כמידה ויש פמירה כיניחן ובין חכמים זו, חכמים זו עדיפה. למרות כל האמור לעיל כל חכמים הפנימיים, מגרשי חניה, הפגרשים הצבוריים וחזירות לחניות אשר לא סומנו בחכמים המתאר ואשר אשרו בחכמים בנין עיר מפורסמת קודמות לא יתוו סמירות לגבי חכמים זו וישאר במקפן למי חכמים בנין עיר מפורסמת שאשרו.	התאמת חכמים מפורסמת	6.10.1
חכמים בנין עיר מפורסמת שתחיינת במקפן ביום בו חקבל חכמים זו חוק נחנות לבטול ולשינוי במסגרת חכמים זו ע"י חכמים עיר מפורסמת חדשה וחכוכדה חכמים זו משאירה בתוקף אם חכמים בנין עיר המפורסמת הקיימת אינת מקנה לחן אופי של חכמים מתאר.	חכמים מפורסמת במקפן	6.10.2
חיתה חוכדה המקובלת ברעה בת חכמים בנין ערים מפורסמת פלוגית שונתת באופן מתומי ע"י חכמים זו, רשאית היא לא לתת חיתר בניה בחחום אותה חכמים בנין עיר מפורסמת אלא לאחר שתאשר לגבי שטחה בחכמים בנין עיר מפורסמת חדשה.	חיתר בניה במסגרת חכמים מפורסמת קיימת	6.10.3
יגבה כחוק.	עם השנתה	6.11