

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0489658

הסדרת שטחי ציבור בחלקה 54 גוש 18886 - ירכא

צפון

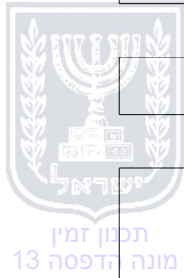
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלק משטח מסחר ותעשייה על פי תכנית מאושרת ג/11705, השטח בבעלות מדינת ישראל שלא שווק עד כה .
בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל ומועצה מקומית ירכא יעוד השטח הנ"ל יוסב לשטח ציבורי כהמשך לשטח הציבורי המאושר הסמוך לבתי הספר וקריית הספורט באזור.
חלק מהשטח מיועד לבניית מבנה ציבורי חדש והחלק השני חניון ציבורי רב קומתי .
התכנית מסדירה הגבולות של יעודי קרקע בין השימושים השונים ומוסיפה שימושים לשטח המסחר ותעשייה הקיימים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת שטחי ציבור בחלקה 54 גוש 18886 - ירכא

מספר התכנית 252-0489658

1.2 שטח התכנית 31.211 דונם

1.4 סיווג התכנית 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 217251

קואורדינאטה Y 761896

1.5.2 תיאור מקום

כביש כניסה ראשי בצמידות למרכז הספורט

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		53-55, 58, 61

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ 19522	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19522 ממשיכות לחול.	7168	2043	20/12/2015
ג/ 5000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5000 ממשיכות לחול.	3504		30/11/1987
ג/ 7533	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7533 ממשיכות לחול.	4252	372	13/10/1994
ג/ 11705	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11705 ממשיכות לחול.	5030	372	12/11/2001
ג/ 12475	החלפה	תכנית זו מבטלת תכנית ג/ 12475.	5159	1518	13/02/2003



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				דני זיאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דני זיאן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	10/12/2016	דני זיאן	08: 54 22/12/2016		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	14	02/03/2018	דני זיאן	10: 00 20/09/2018	נספח בינוי למבנה ציבורי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/08/2017	מנדי חמזה	09: 39 20/09/2018		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	

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	

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

(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	דני זיאן		דני זיאן אדרכילס	ירכא	ירכא	1	04-9804865		dannzyan@hotmail.com
	מודד	ג'ודאת דאהר	838		ירכא	(1)		04-9966853	04-9996724	eng@g-daher.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מנדי חמוזה	118534	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 1124.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסדרה של שני מתחמים סמוכים זה לזה לצורך הרחבה והגדלת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור ושינוי יעוד קרקע מתעשייה ומסחר ליעוד מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממסחר ותעשייה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד ממסחר ותעשייה למסחר ותעסוקה.
- קביעת השימושים, הוראות וזכויות בנייה לכל יעוד קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	11, 10
דרך מאושרת	22 - 20
דרך מוצעת	31, 30
דרך משולבת	40
מסחר ותעסוקה	60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,506.04	14.44
מסחר ותעשייה	12,355.11	39.59
שטח מבנה ציבור	14,200	45.50
תעשייה	150	0.48
סה"כ	31,211.15	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,517.89	14.48
דרך מוצעת	160.63	0.51
דרך משולבת	669.62	2.15
מבנים ומוסדות ציבור	17,663.75	56.59
מסחר ותעסוקה	8,199.26	26.27
סה"כ	31,211.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בניינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור כגון: בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, מסחר המשרתים את מבני ציבור, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות, מתקנים הנדסיים כגון- מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	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.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	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.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות.
4.4.2	הוראות
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	מיועד לאזור מסחרי עם אופי תיירותי אותנטי לקהל מגוון ויותר בו השימושים הבאים: חנויות למזכרות, תכשיטים, פחחות אומנותית, פיסול באבן, סדנאות יצירה, גלריות שונות לתצוגה ומכירה, אופנה, קוסמטיקה, מסחר. דברי מאפה דרוזיים ומסעדות, קיוסקים. משרדים לשירותים אישיים ומחסני שירות. מתקנים ומשחקים לילדים ללא שימוש במים. מתקני ספורט (מעדוני כושר, וברכות שחיה וטפולים).
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי
5	5	3	3		3	(2) 21	70	180	(1)	(1)	60	120	1000	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3	3	(2) 28	75	405	(4) 130	35	40	(3) 200	1000	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	2	3	18		250	40	60	60	90	600	60	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.

(2) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג.

(3) שטח מסחרי עבור מבנים ומוסדות ציבור (קפיטריה/ בית קפה) לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי.

(4) שטח חניה תת-קרקעית.

(5) במקומות שקיים בניין קו בניין יהיה לפי קונטור מבנה קיים ולבנייה חדשה קו הבניין 3 מ'.

(6) במקומות שקיים בניין קו בניין יהיה לפי קונטור מבנה קיים ולבנייה חדשה קו הבניין 5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאי להיתר בניה אישור תכניות הסדרי תנועה ברשות תמרור מוסמכת.
-תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים, יהיה תיאום עם חברת חשמל בכל הנוגע לפינוי תשתיות חשמל קיימות והעתקת עמודי החשמל בפועל.

6.2**תנאים למתן תעודת גמר**

- תנאי לתעודת גמר ביצוע הסדרי תנועה וחניה בהתאם לתכניות תנועה וחניה המאושרות.

6.3**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.

6.4**חניה**

החנייה תהייה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.5**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'

6.5

חשמל

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 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 עבודת 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)

6.6

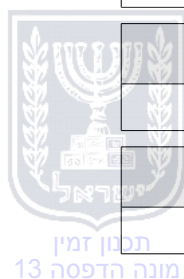
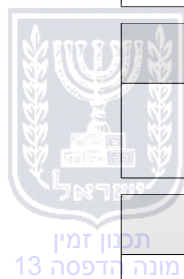
תקשורת

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.

6.7

ניהול מי נגר

-מי הנגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה 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 ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413 .
6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
6.10	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.11	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 יוחכרו לרשות המקומית.
6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושיעור רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.13	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטמציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי הבניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטמציה למבנה הקיים. - תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 - תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
6.14	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.
6.15	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.16	הנחיות מיוחדות
	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

