

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0706069

הסדרת מתחם מסחרי ותעסוקה בכביש כניסה ירכא



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצד הדרומי לכביש כניסה מערבית ירכא במקום קיים תחנת תדלוק משנות השמונים ע"פ תב"ע ג/6266 וחלה תכנית ג/19522 תכנית מתאר כוללנית ירכא שמייעדת שטח התכנית למסחר ותעסוקה התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ע"פ תב"ע ג/5000 א.ת. ירכא לשטח מסחר ותעסוקה והסדרת יעוד של שרותי דרך ע"פ מצב הקיים ותוספת 4000.0 מ"ר שטח מסחר ותעסוקה ותעשייה עתירת ידע והסדרת תנועה וכניסות למתחם יחד עם תחנת תדלוק הקיימת.



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

הסדרת מתחם מסחרי ותעסוקה בכביש כניסה ירכא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

252-0706069

מספר התכנית

8.296 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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	216234
קואורדינאטה Y	761145

1.5.2 תיאור מקום

א.ת. ירכא דרומית לכביש כניסה מערבי 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירכא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18885	מוסדר	חלק		6-8, 29-31, 103

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 13



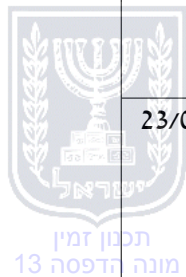
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
20/12/2015	2043	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/19522 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/19522
22/08/1985	3240	3240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/4567
30/11/1987		3504	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/5000 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/5000
21/11/1991	855	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6266 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/6266
25/07/2006	4448	5559	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12125 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12125



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 16 26/12/2019	שאדי אבוריש	30/11/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח חניה ותחבורה	17: 09 16/02/2020	שאדי אבוריש	02/12/2018	1	1: 250	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח בינוי	15: 13 20/02/2020	שאדי אבוריש	16/02/2020		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח

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
פרטי	סלימאן מולא			ירכא	(1)		04-9967484	04-9561903	sbrmola@gmail.com

(1) כתובת: דור אלון ירכא - ת.ד. 118.

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	
בעלים		סלימאן מולא			ירכא	(2)		04-9967484	04-9561903	sbrmola@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם גם בעלים אחרים.

(1) כתובת: מלון פלאזה

, רח' חרמון

ת.ד. 580.

(2) כתובת: דור אלון ירכא - ת.ד. 118.

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	49840	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא (1)	1	04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com
תחבורה וכבישים	יועץ			פ.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(2)		04-9560130	04-9564792	eng.sh1976@gmail.com
	מודד	גיודאת דאהר	838		ירכא	(3)		04-9966853	04-9996724	eng@g-daher.com

(1) כתובת: ת.ד. 586.

(2) כתובת: א.ת. ירכא.

(3) כתובת: ת.ד. 1124.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13



משרד תכנון ופיקוח
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

הסדרת מתחם מסחרי ותעסוקה ותחנת דלק בכביש כניסה ירכא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח שירותי דרך למסחר ותעסוקה.
- הסדרת שטח קיים לשירותי דרך (תחנות תדלוק).
- קביעת הוראות בניה.



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
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	21, 20
מסחר ותעסוקה	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	10
תחום השפעה	דרך מוצעת	21, 20
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	30

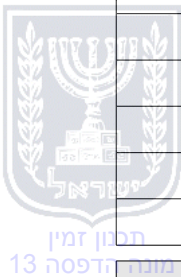
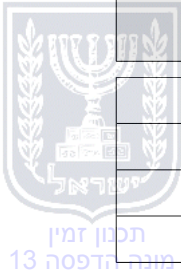
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,392.58	28.84
שטח חקלאי	4,573.9	55.13
שטח ציבורי פתוח	64.2	0.77
שרותי דרך	1,266	15.26
סה"כ	8,296.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,392.58	28.84
דרך מוצעת	201.51	2.43
מסחר ותעסוקה	5,702.59	68.73
סה"כ	8,296.68	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	דרך מוצעת
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	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	יותרו שימושים למסחר בקומה הקרקע בלבד ותעסוקה בשתי קומות מעל למסחר. שאינם מהווים מטрд סביבתי מבחינת זיהום אוויר, ריח ורעש. כגון: חנויות נוחות והלבשה, למזון להנעלה, דברי בית, רהיטים תכשיטים, פחחות אומנותית, סדנאות יצירה, גלריות שונות לתצוגה ומכירה של אומנות, אופנה, קוסמטיקה, מסעדות, קיוסקים, מסחר קמעונאי/מינימרקט, משרדים, מרכז מבקרים, בנקים, דואר, מרכז שירות ומידע.
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	יחול איסור על השימושים הבאים: איחסון וממכר חומרי בנין, מפעלי אבן או כל שימוש אחר שיש בו משום מפגע סביבתי או חזותי



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
5		(2) 17	50	81.5	4600			600	(1) 4000	5000	30	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חלוקת הזכויות : 1,600.0 מ"ר עבור מסחר ו- 2,400.0 מ"ר עבור תעסוקה.
- (2) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת קומת מסחר עד גג לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (3) או ע"פ קונטור מבנה קיים בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה פניה למשרד להגנת הסביבה לצורך ביצוע סקר היסטורי וחקירת קרקע במידת הצורך וקבלת אישור המשרד על כך שהקרקע נקיה וראיה לפיתוח.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. הטיפול בשופכים סניטרים גולמיים יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן התר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p>	<p>6.3</p>





6.3	חשמל
	<p>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'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	חניה
	<p>פתרונות החניה, הפריקה והטעינה יינתנו בתוך המגרש על-פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה</p> <p>1. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>2. חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>1- מי הנגר עילי בתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2-תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.6	ניהול מי נגר
	<p>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.</p> <p>3-בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413.</p>
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור, הינו הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.11	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.12	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>ביצוע הסדרי התנועה בנגישות, פתרונות החניה, הפריקה והטעינה עפ"י תכניות באישור משרד התחבורה כתנאי לאכלוס כל בניה על-פי תכנית זו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	

7.2 מימוש התכנית

משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישורה