

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0817726

ג/מר/2/05/6766 שינוי קו בניין חלקה 20 גוש 18932 - ירכא

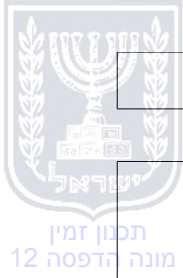
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין צידי ואחורי למבנה מגורי קיים בחלקה 20 בגוש 18932 - ירכא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ג/מר/2/05/6766 שינוי קו בניין חלקה 20 גוש 18932 - ירכא

מספר התכנית 252-0817726

1.2 שטח התכנית 0.433 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (4)

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 219961

קואורדינאטה Y 762362

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה צפונית 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

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
18932	מוסדר	חלק		20

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



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 מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19522 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7168	2043	20/12/2015
ג/ 6766	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6766 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4073	971	07/01/1993

הערה לטבלה:

המהווה שינוי לתוכנית מתאר ירכא מס' ג/3699 וכן לשינוי תקנון מתאר ירכא המאושר מס' ג/ 6766



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				שאדי אבוריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע	לא
מפת מדידה	מחייב	1: 250	1	23/09/2021	שלה וסים	14: 19 14/11/2021	מפה מצבית	לא
קווי בנין	מחייב	1: 150	1	15/01/2021	שאדי אבוריש	14: 34 03/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/12/2019	אנוור שואח	11: 53 03/10/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	אחר	מוחמד שואח			ירכא	(1)				rzi.lawoffice@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2435.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד שואח			ירכא	(1)				rzi.lawoffice@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2435.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד שואח			ירכא	(1)				rzi.lawoffice@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2435.

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
מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	שלה וסים	1026		ירכא	(2)		04-9996680	04-9996680	glonass@012.net.il
	יועץ	אנוור שואח		שואח אנוור משרד להנדסה אזרחית.	ירכא	ירכא		04-9996931		anoreng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 586.

(2) כתובת: כפר ירכא ת.ד. 2107.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי קווי בניין צידי ואחורי ע"פ מבנה קיים בחלקה 20 גוש 18932 - ירכא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין צידי ואחורי עפ"י סעיף 62א (א) 4.

- שינוי גובה מבנה מעל המותר עפ"י סעיף 62א (א) 4א.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	433	100
סה"כ	433	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	433.12	100
סה"כ	433.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ו- חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	צידדי- ימני					צידדי- שמאלי		אחורי	קדמי	
מגורים א'	מגורים א'	10	400	144 (1)				144	36		14	4 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בקומות קרקע ובקומה ראשונה קווי הבנין הינם כפי שמסומנים בקו בנין בצבע אדום בתשריט "מצב מוצע".

ב. בקומה שניה ושלישית קווי הבנין הינם כפי שמסומנים בקו בנין בצבע כחול בתשריט "מצב מוצע".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 36 % בקומה משטח מגרש.

(2) 4 קומות ללא ק. עמודים . 3 קומות מעל ק. עמודים.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות**

חנויות, בתי מלאכה:

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).

6.2**הנחיות מיוחדות**

חלוקה לאזורים לקביעת התכליות:

א- באזור המגורים יותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
ב- על אף האמור בסעיף (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבנה עזר.

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.

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**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

- בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר

- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר

- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) מטר מציר הקו

- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו

- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת 3.0 מטר

- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



6.5	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר. שטחי חניה ומיקום חניה: א- לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983. ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. ג- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים. ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



6.8	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישור תכנית זו.
--	--

