

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0944819

הסדרת שטחי בניה ושינוי קווי בניין בחלקה 29 גוש 18886 ירכא

צפון

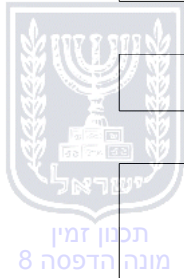
מחוז

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

שינוי והתאמת קווי בניין לפי מבנה קיים תוספת קומות במקום 2 קומות ל 4 קומות
הוספת שטחי שירות תת-קרקעי ושטח עיקרי עד 500 מ"ר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הסדרת שטחי בניה ושינוי קווי בניין בחלקה 29 גוש 18886 ירכא	

מספר התכנית	
252-0944819	

שטח התכנית	
1.925 דונם	

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) א62, (15) א62 (א) א62, (16) א62 (א) א62, (4) א62 (א) א62, (א4) א62 (א) א62, (9)

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

216641

קואורדינאטה Y

761519

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשיה ירכא

דרומית לכביש מחבר גיוליס כפר יאסיף

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		29

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	פרק	תאריך
ג/ 19522	שינוי	משנה בנושאים הכלולים בתכנית זו וכפופה ליתר הוראותיה.	7168	2043		20/12/2015
ג/ 12125	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12125 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5559	4448		25/07/2006



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: 500	1		שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	24/05/2022	שאדי אבוריש	08: 04 22/01/2023	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/01/2021	שאדי אבוריש	10: 53 24/05/2022		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חביש סקר (1)			ירכא			04-9069401	04-9565430	raydoor.hb@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 420.

1.8.2 יזם**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		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא (1)	1	04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com
	מודד	ג'ודאת דאהר	838		ירכא	(2)		04-9966853	04-9996724	eng@g-daher.com
	יועץ תחבורה	אבו ריא עלאא		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא (1)	1	04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 586.

(2) כתובת: ת.ד. 1124.

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

תוספת שטח עיקרי עד 20 % ושטחי שירות תת-קרקעי ושינוי קווי בניין וגובה מבנה והוספת קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין במגרש לפי קונטור מבנה קיים עפ"י סעיף 62א (א) 4.
- הוספת 2 קומות ושינוי גובה מבנה מעל המותר עפ"י סעיף 62א (א) 4.
- הגדלת תכסית של בניה ע"פ סעיף 62א (א) 9.
- הוספת שטחי שירות תת- הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) 15.
- הוספת שטח עיקרי עד 20 % עפ"י 62א (א) 16 .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	10	להריסה
מסחר ותיירות	11	שטח ציבורי פתוח
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותיירות	1,767	91.79
שטח ציבורי פתוח	158	8.21
סה"כ	1,925	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	1,767.05	91.78
שטח ציבורי פתוח	158.31	8.22
סה"כ	1,925.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	ככרות. גנים ציבוריים ונטיעות. לא יותר מעבר כלי רכב בין שטח הדרך לשטח המגרש, אלא בהתאם למסומן בתשריט. לא יותר שילוט בתחום השצ"פ
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	מיועד לאיזור 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, דברי מאפה דרוזיים ואחרים, מסעדות, קיוסקים, מסחר קמעונאי/מינימרקט, משרדים לשירותים אישיים, מרכזי אירוח, מרכז מידע וסיורים וכו'. תותר הקמת מרתף לצורך הקמת מקלטים, חניה, בחיבור אנכי ביניהם, הכל במסגרת קווי בנין. יחול איסור על השימושים הבאים : איחסון וממכר חומרי בנין, מוסכים ומגרשי מכירה קניה לכלי רכב, מחסנים, מפעלי אבן או כל שימוש אחר שיש בו משום מפגע סביבתי או חזותי.
4.2.2	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)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	11	750	70	20	85	(1)	175	75	16	4	1	(2)	(2)	(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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, וגובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
- בתור העברת אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.
- בסמכות ועדה מקומית לאשר חניה מקורה במפלס קומת הכניסה על חשבון שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.
- (2) לפי המסומן בתשריט. או לפי קונטור מבנה קיים. - בקו בנין צידי מותר בליטת מדרגות חירום.
- (3) לפי המסומן בתשריט.

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

1. על המבקש להכין נספח תחבורה ותנועה ערוך ע"י יועץ תחבורה .
2. תכנון נספח התחבורה יסתמך על תכנית הבינוי המנחה (מצ"ב).
3. יש לשלב בתוך שטח החנייה גינון (ביחס לפי צורך).

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. גימור חזות המנה בשילוב טיח צבעוני עם ציפוי אבן טבעית מקומית וזכוכית.
2. בצוע בפועל של החניה בהתאם להיתר ונספח התחבורה הוא תנאי למתן טופס 4 לחשמל.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום 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 לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תברואה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.4**חשמל**

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל

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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'



6.4	חשמל
	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאור עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות 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 בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות תקן 413.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	שילוט וסימון
	תותר הצבת שלטים על חזית המבנה או על הגג בכל צורה בגובה עד 20 מטר.



הוראות פיתוח	6.11
תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע מידי עם אישור תכנית זו.	

