

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1066786

איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין בחלק מחלקה 38 ו- 37 - ירכא

צפון

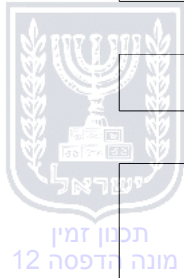
מחוז

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

תכנית זו חלה בחלק מחלקות 37,38 בגוש 18899 בירכא. התכנית מציעה לבצע איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במגרשים לפי תשריט חלוקה מאושר, ולהאריך דרך לצורך הגעה למגרש פנימי. בנוסף, התכנית משנה קווי בניין וגודל מגרש מינימלי, מגדירה תכנית קרקע, מספר קומות וגובה למבנה.



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

איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין בחלק מחלקה 38 ו-37 -
ירכא

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 252-1066786

1.2 שטח התכנית 1.613 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 (1), 62 א (א) 62 (2), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (7), 62 א (א) 62 (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המרכזי

קואורדינאטה X

219740

קואורדינאטה Y

761782

1.5.2 תיאור מקום

דרום 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

שכונה

דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18899	מוסדר	חלק		37-38

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19522. הוראות תכנית ג/ 19522 תחולנה על תכנית זו.	7168	2043		20/12/2015
ג/ 6766	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה.	4073	971		07/01/1993

הערה לטבלה:

ג/ 3699 - החלפה - תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה.



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				גלאל מולא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גלאל מולא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	15/06/2022	גלאל מולא	10: 41 15/06/2022	נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	05/07/2022	גלאל מולא	10: 52 05/07/2022	טבלת איזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/06/2022	גלאל מולא	10: 41 15/06/2022	מצב מאושר	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	אמירה עאיק (1)			ירכא				04-9966765	
	פרטי	וליד שלה (1)			ירכא				04-9966765	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 1182.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמירה עאיק			ירכא	(1)			04-9966765	
פרטי	וליד שלה			ירכא	(1)			04-9966765	

(1) כתובת: ת"ד 1182.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלאל מולא			ירכא	(1)		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
	מודד	וסים שלה	6201		ירכא	(1)		04-9966853		

(1) כתובת: ירכא.

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

איחוד וחלוקה בין המגרשים מגורים בילק מחלקה 38, ושינוי קווי בנין לפי מצב הקיים בשטח בירכא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה בין מגרשים מגורים לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 1.
- 2- שינוי קווי בנין לפי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 4.
- 3- הארכת דרך לפי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 2.
- 4- הגדרת גובה מבנה לפי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 4א.
- 5- הגדרת תכנית לפי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 9.
- 6- שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 7.
- 7- שינוי הוראות בינוי לפי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2, 1	מבנה להריסה
דרך מאושרת	4	מבנה להריסה
דרך מוצעת	3	
יעוד	תאי שטח כפופים	
דרך מאושרת	4	
מגורים א'	2, 1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	523.47	32.44
מגורים א'	1,090.19	67.56
סה"כ	1,613.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	523.47	32.44
דרך מוצעת	31.91	1.98
מגורים א'	1,058.28	65.58
סה"כ	1,613.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים - מועדונים פרטיים וחברתיים - גני ילדים , פועטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה . - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית . - חנויות מזון וקיוסקים . - מספרות ומכוני יופי .
4.1.2	הוראות
א	חניה שטחי חניה ומיקום חניה א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשנ"ג 1933. ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באיזור כלשה. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין. 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 המגדש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל , נסיעות , ניקוז , הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל , נסיעות , ניקוז , הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות .
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						גודל מגרש מזערי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת							
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.5	2	40	144	400	1	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.5	2	40	144	400	2	מגורים א'

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:

באזור המגורים יותר מירווח צידי 0 מ' כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.
יותר ניווד זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.

6.2**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.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.4**חשמל**

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

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

-----מהתיל הקיצוני -----מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ---- תיל חשוף ----- 2.00 מ'----- 2.25 מ'

-

ב. קו חשמל מתח נמוך ----תיל מבודד----- 1.50 מ'----- 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי----- 5.00 מ' ----- 6.50 מ'

6.4

חשמל

בשטח פתוח ----- 8.50 מ'-----

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

בשטח בנוי----- 9.50 מ'----- 13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין

העמודים עד 300 מ') ----- 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - ----- 35.00 מ'-----

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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.

6.5

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 בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אשפה :

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקומות לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

ניהול מי נגר

א. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

6.7

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראל 413 וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

נטיעת עצים ושמירתם

1- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.

2- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו. רשאות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על שבוי בעל הנכסים

3- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

6.9

פיקוד העורף

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

6.10

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.



גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	



7.2 מימוש התכנית	
מימוש התכנית מידי מזמן אשורה	

