

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1179019

שינוי קו בניין ובינוי בחלקה 39 - ירכא

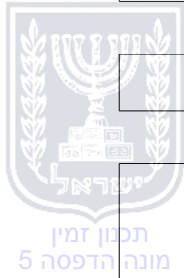
מחוז

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 בחלק מחלקה 39 בגוש 18887
והוספת אחוזי בניה וחניה תת_קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין ובינוי בחלקה 39 - ירכא
ומספר התכנית		

מספר התכנית	252-1179019
-------------	-------------

שטח התכנית	1.971 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (15), 62 א (16), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (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 218242

קואורדינאטה Y 762052

1.5.2 תיאור מקום

א.ת. ירכא דרומית לכביש כניסה מערבית 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
18887	מוסדר	חלק		39, 79-80

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

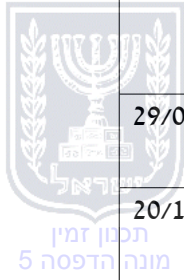
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 14262	שינוי	התכנית כפופה לנספח התחבורה.	5647	2216		29/03/2007
ג/ 19522	כפיפות	תכנית זו כפיפה לתכנית ג/ 19522.	7168	2043		20/12/2015
ג/ 5000	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5000 בתחומה של תכנית זו בלבד	3504			30/11/1987
ג/ 5581	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5581 בתחומה של תכנית זו בלבד	4140	4160		02/09/1993



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	רקע	1: 250	1	05/12/2022	שאדי אבוריש	15: 59 25/07/2023	נפח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/01/2023	שאדי אבוריש	09: 59 10/01/2023		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	אסעד קויקס (1)			ירכא					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2541.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסעד קויקס			ירכא	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 2541.

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	04-6117117		eng.sh1976@gmail.com
מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	שלה וסים	1026	גלוס - מדידות והנדסה	ירכא	(1)		04-9996680	04-9996680	glonass@012.net.il
תחבורה	יועץ			א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com

(1) כתובת: כפר ירכא ת.ד. 2107.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 לפי מבנה קיים ותוספת אחוזי בניה ושטחי שירות עבור חניה תת-קרקעית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין במגרש לפי קונטור מבנה קיים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- הוספת 2 קומות ושינוי גובה מבנה עפ"י סעיף 62 א (א) 4א.
- הגדלת תכסית של בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 9.
- הוספת שטחי שירות תת- הקרקע ע"פ סעיף 62 א (א) 15.
- הוספת שטח עיקרי 20% עפ"י 62 א (א) 16.
- קביעת הוראות הריסה מבנים ע"פ 62 א (א) 19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

תאי שטח		יעוד
10		תעשייה קלה ומלאכה
20		דרך מאושרת
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
20	דרך מאושרת	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,100.58	55.83
תעשייה זעירה ומלאכה	870.73	44.17
סה"כ	1,971.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,100.59	55.83
תעשייה קלה ומלאכה	870.71	44.17
סה"כ	1,971.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****תעשיה קלה ומלאכה****4.1.1****שימושים**

ישמש לבנייני מלאכה ותעשיה קלה :
מפעל בלוקים, מסגריה, נגריה, מתפרה. אחסנה ומשרדים משולב בשתי קומות .
קייוסק ו/או מזנון עבור האזור הנ"ל. חנות למכירת התוצרת המקומית.

4.1.2**הוראות****4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

כהגדרת 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**

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	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	10	600	120			80 (1)	200	80	12	3	1 (2)	(3)	(3)	(3)	(4)

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 מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תת הקרקע בלבד.
- (2) עבור מרתפי חניה.
- (3) לפי המסומן בתשריט - בקו בנין צידי מותר בליטת מדרגות חירום.
- (4) לפי המסומן בתשריט.

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

קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

6.2**תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי למתן תעודת גמר הסדרה בפועל של מקומות החנייה.

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 הקיימת של המתחם, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

סילוק שפכים: רשת סילוק השפכים באזור התעשייה תחובר למערכת הביוב המתוכננת לכפר ירכא או/ו כפר יסיף או/ו אבו סנאן.

אשפה:

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

6.4**חניה**

-החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

-נספח הבינוי והחנייה יהיה מחייב לעניין פתרון החנייה, סטייה מהסדר חנייה לפי הנספח יהווה סטייה ניכרת.

6.5**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.



6.5 חשמל	
- 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.	

6.6 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 הפקעות לצרכי ציבור	
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.	

6.9 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה	
תנאי לאישור תחילת עבודה הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה בתשריט התוכנית.	

6.10 עיצוב אדריכלי	
שמירה על הצורה החיצונית של המבנים : לא יותקנו צינורות גז על קירות הבנין החיצוניים . לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי , מלבד מקרה בו ממליצה חב' חשמל להעדיף כבל עילי .	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישור תכנית זו.	

