

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 252-0632521

שינוי קווי בניה והחלפת שטחים בחלקות 16,17 גוש 18886 - 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

תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות הוועדה המקומית.  
-מבוקש שינוי מיקום שצ"פ במגרש והחלפה בין השטחים בייעוד שצ"פ ומגורים ללא שינוי בסה"כ שטח כללי של כל ייעוד.

-שינוי בהוראות וזכויות בניה מותרים לצורך הקמת מבנה משולב מגורים ותכליות אחרות בהתאם להנחיות המפורטת.

עיקרי הוראות התוכנית:

- 1: החלפת מיקום שטחים בין שצ"פ ומגורים.
- 2: תוספת שטחי שירות לצורך הקמת קומת מרתף לשימוש חניה.
- 3: תוספת שטח עיקרי, 140% במקום 120%.
- 4: תוספת שטח שירות תת קרקעי, 145%.
- 5: שינוי תכסית בניין 80% במקום 36%.
- 6: שינוי קווי בניין, לפי תוכנית בינוי.
- 7: שינוי גובה בניין, 13.5 מ' במקום 12.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי קווי בניה והחלפת שטחים בחלקות 16,17 גוש 18886 - ירכא

**מספר התכנית** 252-0632521

**1.2 שטח התכנית** 1.495 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** א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (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	217198
קואורדינאטה Y	762039

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת קדמאני מערבית לכביש כניסה 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
18886	מוסדר	חלק		16-17

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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/ 14280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14280 ממשיכות לחול. וכפופה לנספח התחבורה של תכנית זו	6098	3445		21/06/2010
ג/ 14345	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14345 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5573	4878		04/09/2006
ג/ 5000	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5000 בתחומה של תכנית זו בלבד.	3504			30/11/1987
ג/ 7318	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7318 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4196	2466		27/02/1994



## 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
כן		09: 22 31/07/2023	שאדי אבוריש	30/07/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		10: 01 23/01/2023	שאדי אבוריש	23/11/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי וחניה	09: 56 23/01/2023	שאדי אבוריש	23/11/2022	1	1: 200	רקע	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 (1)		מועצה מקומית ירכא	ירכא			04-9568111	04-9561761	yirka.muni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

**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
מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	שלה וסים	1026		ירכא	(2)		04-9996680	04-9996680	glonass@012.net.il
תחבורה	יועץ	אבוריש שאדי		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 586.

(2) כתובת: כפר ירכא ת.ד. 2107.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הגדלת זכויות בניה הסדרת גבלות מגרש ושינוי קווי בניה בשטח מגורי ירכא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
- שינוי קווי בניין בשטח מגורים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- הגדלת תכסית של בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 9.
- הוספת שטחי שירות בתת- הקרקע ע"פ סעיף 62 א (א) 15.
- הוספת 20 % זכויות בניה במגרש עבור מגורים סעיף 62 א (א) 16.
- שינוי גובה בניין, 13.50 מ' במקום 12.0 מ' .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10
שטח ציבורי פתוח	21, 20
דרך מוצעת	30

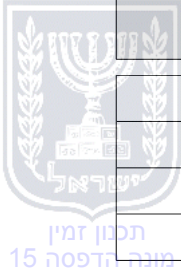
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,042	69.75
שטח ציבורי פתוח	452	30.25
סה"כ	1,494	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	68.5	4.58
מגורים ב'	1,042.1	69.73
שטח ציבורי פתוח	383.83	25.68
סה"כ	1,494.43	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים מועדונים פרטיים וחברתיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה משרדים של בעלי מקצועות חופשיים חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב. מספרות ומכוני יופי. מסעדות ומזנונים .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. תשמש למעבר תשתיות (חשמל ומים וניקוז וביוב). מותר להקים מדרגות ושבילים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	12	5	60	(2) 264	(1) 100		24	140	400	10	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

א. גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג.

ב. תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.

(2) בשטח מגורים ב' תותר הקמת חניה מקורה במרחק 0 מטר מקו בניה קדמי בשטח 50.0 מ"ר בגובה 2.40 מטר.

(3) לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**



6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>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.                      תנאי משרד הבריאות :                      א. תנאי לתחילת פיתוח השכונה ( כולל סלילת כבישים, הכשרת קרקע וביצוע תשתיות )                      - אישור כחוק של תכנית ביוב המתיחסת לאיסוף וסילוק השפכים משטח התכנית על כל מרכיביה ,                      כולל שלבי ביצוע ע"פ הצורך.                      ב. לא יינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע של מערכות הביוב, כולל מתקני הקצה , עפ"י הקבוע בתכנית ביוב מאושרת ובהתאם לשלבויות שנקבעה בתכנית הנ"ל.                      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.</p>
6.2	חשמל
	<p>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.</p>

<b>6.3 חניה</b>	
החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.	

<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח"ה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.6 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

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

<b>6.8 הנחיות מיוחדות</b>	
הוראות פרק זה בהתאם לתוכניות מאושרת למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו-7 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תכנית - 252-0632521: שינוי קווי בניה והחלפת שטחים בחלקות 16,17 גוש 18886 - ירכא

מס'ד	ממצב נכנס				ממצב יוצא				סה"כ
	שטח החלקה הישום (במ"ר)	שטח החלקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הישום	שם הבעלים החדש	שטח החלקה הישום (במ"ר)	שטח החלקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הישום	שם הבעלים החדש	
1	16	17,068.00	ברקאת אימון	29758901	שטח החלקה הישום (במ"ר)	1,042.0	מגורים	ברקאת אימון	30.7.93
					מס' זיהוי או מס' תאגיד	539/17068	החלקים		
					שטח החלקה הישום (במ"ר)	10	מס' המגרש	10	
2	17	6,063.0	ברקאת אימון	29758901	שטח החלקה הישום (במ"ר)	452.0	שצ"פ	ברקאת אימון	30.7.93
					מס' זיהוי או מס' תאגיד	3955/30315	החלקים		
					שטח החלקה הישום (במ"ר)	20	מס' המגרש	20	
		1,494.0			1,494.0				

1. יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הוראות בדבר איחוד החלקה, שטחים נרשמו.  
 2. העברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, ראו את הבעלים שאליה הועברו החלקה/מגרש הישום במקסימום הקרקעין כאילו הוא הישום בטבלה זו, אף אם ירשם במקסימום המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.  
 3. יבוצעו לפי העניין - אין חובה למלא.  
 4. אם עמודה זו מולאה יש לפרט בספר הוראות באמור בתקנה 13. מעמודה יצונו סוג משעבר בלבד, כגון: חלקה, חלקה X, משכנתא.  
 5. יבוצעו כדי המודד בעל רישיון כהגדרתו במקורות המידע/הרשם המקרקעין.

עורך תכנית: שאדי אבריש

מספר רישיון: 49840

תאריך: 30/7/23

מספר רישיון: 1026

תאריך: 30/7/23

יורש מקומית והיב תביש

החלטות עורך התכנית/המודד

שדה רשמי

מספר רישיון: 1026

תאריך: 30/7/23