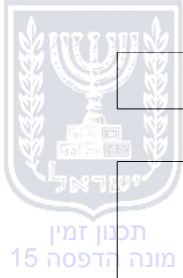


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 252-1121904

איחוד וחלוקה בחלקות 30,31 גוש 18926 - ירכא



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הזזת תוואי דרך מספר 12 ואיחוד וחלוקה בין בחלק מחלקה 30 וחלקה 31 - ירכא



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 שם התכנית איחוד וחלוקה בחלקות 30,31 גוש 18926 - ירכא

ומספר התכנית

מספר התכנית 252-1121904

7.052 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

221213 קואורדינאטה X

762300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית ירכא

צפונית לכביש תפן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירכא

שכונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18926	מוסדר	חלק	31	30

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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	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 קביעותיה של תכנית ג/6766 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4073	971		07/01/1993
ג/ 7506	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7506 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4435	4372		11/08/1996

**הערה לטבלה:**

תכנית ג/3699 המאושרת אינה מופיעה באתר משרד הפנים אך היא התכנית המאושרת וחלה משנת 1986. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3699 בתחומה של תכנית זו בלבד.



## 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
לא		17: 09 17/09/2023	אשרף נבואני	11/09/2023	34		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11: 24 11/09/2023	שאדי אבוריש	10/09/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ותחבורה	10: 15 12/05/2023	מנדי חמזה	10/05/2023	1	1: 500	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			04-9568102	04-9568119	foadr@wall a.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	עורך ראשי	שאדי אבוריש	49840	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	(1)		04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@ gmail.com
שמאי מקרקין ומשפטן מוסמך	שמאי	אשרף נבואני	4115739		ג'וליס	(2)		04-9961129	04-9961129	nabwani555 @gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מנדי חמוזה	118534		כרמיאל	(3)		04-9987011	04-9985938	calibermendy @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	וסים שלה	1026		ירכא	(4)		04-9996680	04-9996680	glonass@012. net.il

(1) כתובת: ת.ד. 586.

(2) כתובת: ת.ד. 1532.

(3) כתובת: כרמיאל.

(4) כתובת: ת.ד. 217.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 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

איחוד וחלוקה למגרשי בניה בחלקות 30,31 גוש 1926 ירכא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
- הרחבת והזזת דרך לצורך גישה למגרש ע"פ סעיף 62 א (א) 2.
- שינוי קווי בניין בשטח מגורים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- שינוי גובה בניה בשטח מגורים עפ"י סעיף 62 א (א) 4א.
- שינוי גודל מגרש עפ"י סעיף 62 א (א) 7.
- הגדלת תכסית של בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 9.
- קביעת זכות מעבר עפ"י סעיף 62 א (א) 19.



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'	14 - 10
קרקע חקלאית	100
דרך מאושרת	202 - 200
דרך מוצעת	301 , 300
דרך משולבת	401 , 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	202 , 200
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	11 , 10
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	100
להריסה	דרך מאושרת	202 - 200
להריסה	דרך מוצעת	301 , 300

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

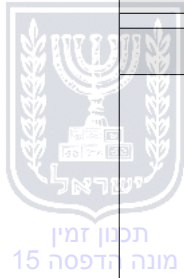
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	28	0.40
דרך מאושרת	1,820	25.81
מגורים ב' (מתכנית ג/3699)	397	5.63
מגורים ב' (מתכנית ג/7506)	3,175	45.02
שטח חקלאי	1,632	23.14
<b>סה"כ</b>	<b>7,052</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	737.15	10.48
דרך מוצעת	1,038.08	14.76
דרך משולבת	194.07	2.76
מגורים ב'	3,572.43	50.80
קרקע חקלאית	1,490.04	21.19
<b>סה"כ</b>	<b>7,031.77</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים בתא שטח 10 : א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. חניה פרטית ומשותפים לחנית רכב. ו. חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכוני יופי. שמושים בתאי שטח 11-14 : א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. חניה פרטית ומשותפים לחנית רכב. ו. חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכוני יופי. ח. מרפאות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי שנקבע במתחמי מא-3, מא-4 תכנית מתאר כוללנית ג/19522
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. מעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. מעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. מעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.



<b>דרך משולבת</b>	<b>4.5</b>
הוראות	4.5.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.5		60	200			200	332	332	10	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.5	8	45	120		20	100	350	952	11	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.5	8	45	120		20	100	350	760	12	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.5	8	45	120		20	100	350	561	13	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.5	8	45	120		20	100	350	967	14	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:

- בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- באזור מגורים יותר מירווח צידי ואחורי 0 מ' כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

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

(1) לפי המסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****תשתיות**

א. מים  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ב. ניקוז  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.

ג. ביוב  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הקיימת של המתחם, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות,

**6.2****איכות הסביבה**

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

**6.3****תנאים בהליך הרישוי**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.4****תשתיות**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.5****מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.6****הריסות ופינויים  
סימון בתשריט: להריסה**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15