

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1173178

הסדרת ייעודי קרקע ושינוי קווי בניין בחלקה 73 גוש 18898 - ירכא

צפון

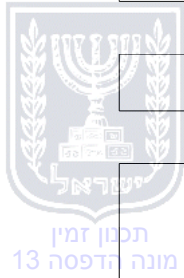
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005276664/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה של יעודי קרקע בהתאם לתכניות שחלו על חלקה 73 וחלוקה מחדש בהתאם לבינוי הקיים והתאמת קווי בניין בהתאם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת ייעודי קרקע ושינוי קווי בניין בחלקה 73 גוש
18898 - ירכא

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
252-1173178

שטח התכנית
19.485 דונם

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) (19), א62 (א) (4)

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

קואורדינאטה X 219208

קואורדינאטה Y 762150

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 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
18898	מוסדר	חלק	73	

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
<u>ג/ 19522</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19522 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7168	2043		20/12/2015
<u>ג/ 6766</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6766 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4073	971		07/01/1993
<u>ג/ 7506</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7506 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4435	4372		11/08/1996

הערה לטבלה:

תכנית זו מחלפה תוכנית מתאר ירכא מס' ג/ 3699 וכן לשינוי תקנון מתאר ירכא המאושר מס' ג/ 6766 .



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				נדאא אבוחמדה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		נדאא אבוחמדה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	10/01/2024	רושאן חכים	19: 37 10/01/2024		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	10/01/2024	רושאן חכים	19: 37 10/01/2024	נספח לטבלת איזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/12/2022	נדאא אבוחמדה	18: 49 21/11/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	

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	נדאא אבוחמדה		מ.ר.ו.ן בע"מ	ירכא	אלרוייס		0547340545		moran.radwan@gmail.com
שמאית מקרקעין מוסמכת	שמאי	רושאן חכים	1946	שמאית מקרקעין	נצרת	(1)		04-6552953		roushan.h3@gmail.com
	מודד	וסים שלה	1026	גלונס - מדידות והנדסה	ירכא	אזור התעשייה		04-9996680		Glouass@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3079.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסדרת ייעודי קרקע ושינוי קו בניין לפי קונטור מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה עפ"י סעיף 62א (א) 1.
- שינוי קווי בניין במגרש לפי קונטור מבנה קיים עפ"י סעיף 62א (א) 4.
- קביעת הוראות וזיקת הנאה למעבר רכב לפי סעי' 62א(א) 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	43, 20, 10
מגורים ב'	52 - 50, 42 - 40, 31, 30
דרך מאושרת	61, 60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	61
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים א'	20, 10
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	51, 31

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,328	6.82
מגורים א' ע"פ ג/3699	1,275	6.54
מגורים א' ע"פ ג/7506	846	4.34
מגורים ב' ע"פ ג/3699	11,371	58.36
מגורים ב' ע"פ ג/7506	4,665	23.94
סה"כ	19,485	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,327.71	6.82
מגורים א'	2,115.44	10.86
מגורים ב'	16,032.19	82.32
סה"כ	19,475.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

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.

ח. מרפאות פרטיות.

שימושים בתא שטח 20,43 :

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

4.1.2**הוראות****4.2****מגורים ב'****4.2.1****שימושים**

שימושים בתאי שטח 31,41,52

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.

בהסכמת רשות העתיקות.

תא שטח 30,40,42,50,51

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.





מגורים ב'	4.2
ז. מספרות ומכוני יופי. ח. מרפאות	
הוראות	4.2.2
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
כהגדרתה 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.	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)							
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים א'	מגורים א'	10	ע"פ ג/ 7506	400	100	20		120	40	8	13.5		4	3	3	3					
מגורים ב'	מגורים ב'	52, 41, 31	ע"פ ג/ 7506	400	100	20		120	40	8	13.5		4	(1)	(1)	(1)					
מגורים א'	מגורים א'	43, 20	ע"פ ג/ 3699	400 (2)	144			144 (3)	40		13.5		4	(1)	(1)	(1)					
מגורים ב'	מגורים ב'	30, 40, 51, 50, 42	ע"פ ג/ 3699	400 (4)	200			200 (3)	50		13.5		4	2 (5)	2 (5)	2 (5)					

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.
- (2) או כפי שקיים אך לא פחות 250 מ"ר.
- (3) תותר תוספת 40 מ"ר למבנה עזר.
- (4) כפי שקיים אך לא פחות 250 מ"ר.
- (5) 0 ללא פתחים.
- (6) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב**

ביוב:

תנאי לתעודת גמר חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להיתר בנייה הסדרת איחוד וחלוקה ע"פ חוק ורישום ע"פ החוק.

6.3**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.

6.4**ניהול מי נגר**

1. מי הנגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.6**מבנים קיימים**

- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים:
1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 4. התוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנים הקיימים.
- התוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומד בקווי הבניין יאושר רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.
- התוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13