

23/2/92

297  
30.3.92

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

### תכנית מס' 6766 כפר ירכא

משרה הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-10

אישור תכנית מס. 6766

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.10.91 לאשר את התכנית.

סמכ"ל לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6766  
הועדה המקומית בשיבתה מס' 578  
ביום 31.5.81 החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

הודעה על אישור תכנית מס. 6766  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 41073  
ביום 7.1.92

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6766  
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 191/91  
ביום 20.10.91 החליטה  
על פקדון תוכנית הנקובה לעיל.

מ ח ו ז ה צ פ ו ןמרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/6766

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3699.

המקום: ירכא.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.  
(2) המועצה המקומית כפר ירכא.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

תאריך: 1/89.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' 3699.

1.2 מטרת התכנית

- (1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- (2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.

2 כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6766 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".  
הוא זהה לתשריט תכנית מתאר מס' 3699.

2-2 התשריט

במקרה של סתירה בין תכנית קודמת מאושרת לבין תכנית זו הוראות תכנית זו הן שתקבענה.

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) איזור מגורים ב'	כחול
(5) מרכז עסקים ראשי	אפור מותחם אפור כהה
(6) שרונים הנדסיים ותברואתיים	סגול מותחם אפור
(7) שטח שחובה עליו להגיש ת.ב.ע.	קו נקודה קו כחול דק
(8) אתר עתיקות	מסגרת מקוקוו בצבע העתקה
(9) שטח ספורט	ירוק מותחם בחום
(10) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(11) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(12) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקוקוו ירוק אלכסוני
(13) איזור תעשייה זעירה ומלאכה	סגול מותחם סגול כהה
(14) חזית מסחרית	פס סגול
(15) דרך מאושרת	חום
(16) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(17) דרך להולכי רגל	ירוק עם קיוקוו באדום
(18) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(19) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(20) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(21) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

#### 4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

##### הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - באזור המגורים יותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.  
ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה  
תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים  
מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.
- 4.6 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים  
שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים המצויים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.7 שטחי חניה ומיקום חניה  
א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.  
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. 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 להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
- 4.8 בנינים קיימים  
הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו בתנאי שלא יחרגו לתחום הכביש. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה, בהסכמת רשות העתיקות.

5.3 איזור מגורים ומסחרי (חזית מסחרית)

יהיה מותר להקים בקומת קרקע שורת חנויות למסחר. מעל קומת המסחר יהיה מותר להקים 3 קומות מגורים.

5.4 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
  - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
  - ג - מגרשי משחקים.
  - ד - מרפאות, תחנות לאס ודילגה, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

5.5 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

מתקן הנדסי ישמש לשירותים עירוניים.

5.6 איזור מלאכה ותעשייה זעירה

בתי מלאכה למיניהם, כולל מסחר, להוציא תעשייה מזיקה.

5.7 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

5.8 מרכז עסקים ראשי

בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים. לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.9 אתר לסילוק אשפה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.10 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים. תותר בניית בתי שימוש ומתקנים הכרוכים במגרשי הספורט ואולם ספורט.

6. דרכים ונטיעות

6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

6.2 לא יבנה בניין בחלקה כלשהו בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.

6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.

6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

6.9 נטיעת עצים ושמירתם

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

ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות 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 חשבון בעל הנכסים.

ג - 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.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

- א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב - אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרושות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.  
11. לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה בתחום המוגדר כשטח הבנוי על פי מפת גוש וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היחל השבחה

יגבה כחוק.



טבלת האיזורים

האיזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מותר בכל קומה	מס' קומות	מרווחים במטרים		
				קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	4 קומות ללא עמ. 3 קומות מעל עמ.	לפי תשריט	3	3
מגורים ב'	400 מ"ר כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 200%	4 קומות	לפי תשריט	2 מ' 0 ללא פתחים	2 מ' 0 ללא פתחים
מגורים מיוחד	250 מ"ר או כפי שקיים	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 100%	2 קומות	לפי תשריט	2 מ' 0 ללא פתחים	2 מ' 0 ללא פתחים
שטח לבנין ציבורי	ל פ י ת כ נ י ת ב י נ ו י					
איזור מלאכה ותעשייה זעירה	800 מ"ר	50% בקומה 100% בשתי קומות	2 קומות	לפי תשריט	3	3
מרכז עסקים	400 מ"ר בהתאם לחכניה מפורטת	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	4 קומות	לפי תשריט	3	3
מרכז אזרחי ומסחרי		100% בניה ב-3 קומות, לפי תכנית בינוי.		לפי תשריט	3	3
מבני עזר	איזורים א, ב	40 מ"ר		לפי תשריט	0	0

\* במידה ולא מסומן בתשריט, יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.

23/2/97

297  
30.5.92

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

### תכנית מס' 6766 כפר ירכא

משרה הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 6766

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.10.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
י"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6766 כפר ירכא  
הועדה המקומית בשיבתה מס' 578  
מיום 31.5.89 החליטה לתמוך  
על תכנית התכנית הנקובה לעיל.

מנהל הועדה \_\_\_\_\_  
י"ר הועדה \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 6766  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4143  
מיום 7.1.93 כפר ירכא

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6766 כפר ירכא  
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 191/91  
מיום 20.10.91 החליטה  
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

מנהל הועדה \_\_\_\_\_  
י"ר הועדה \_\_\_\_\_