

מס' 12874  
21.11.2004

# מחוז הצפון

**מרחב תכנון גליל המרכזי- נפת עכו**  
**תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא**  
**תכנית מפורטת מס' ג/12874 כפר ירכא**  
**שינוי יעד מאזור חקלאי למגורים ב'**  
**המהווה תוספת לתוכנית מתאר מס' ג/7506 המאושרת.**  
**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.**

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים ב' ושצ"פ.

1.2 מקום התוכנית:

אלבואיה	נ.צ. : X=170,875	Y=262,625
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18928	78,79,80	57,76,81,82,116

1.3 שטח התוכנית: 7.876 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: שונים (פרטיים)

יוזם התוכנית: מועצה מקומית ירכא.

ת"ד 1 ירכא מיקוד : 24967  
טל : 9568111 - 04

עורך התוכנית: אינג' אבוריש פואד מהנדס ומוודד מוסמך - מס' רשיון 40758  
ת.ד.: 807 ירכא 24967 טל: 04-9560130 פקס: 04-9564792

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה תוספת לתוכנית מתאר מס' ג/7506 המאושרת.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.  
ב. תשריט בק"מ 1:1250.

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
28.10.2001	הכנה
15.05.2004	עדכון 1
11/11/2004	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעות של המונחי בתכנית זו יהיה כמשמעות בחוק התכנון והבניה.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הפקדת תכנית מס' 12874  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 17.7.04 להפקיד את התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 12874  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5365  
מיום 8.2.05

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 12874  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 16.3.05 לאשר את התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 12874  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5414  
מיום 7.7.05

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול התוכנית  
 גבול תכנית מפורטת מקומית  
 גבול תכנית מתאר מקומית  
 גבול חלקה ומספרה (82)  
 גבול גוש  
 בניין קיים  
 דרך קיימת או מאושרת  
 דרך מוצעת  
 שטח חקלאי  
 שטח מגורים ב'  
 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)  
 מס' דרך  
 מרווח קדמי מינימאלי  
 דרך רוחב הדרך

קו כחול רצוף עבה  
 קו כחול מרוסק  
 קו כחול עבה מרוסק  
 קו ירוק  
 קו משונן משני צדדים  
 שטח מנוקד בצבע התשריט  
 שטח צבוע חום בהיר  
 שטח אדום  
 פסים ירוקים אלכסוניים  
 שטח צבוע תכלת  
 שטח צבוע ירוק  
 ספרה ברבע העליון של העגול  
 ספרה ברבעיים הצדדים של העגול  
 ספרה ברבע התחתון של העגול

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
90.40%	7.128	0.00%	0.00	מגורים ב'
0.00%	0.00	100.00%	7.876	שטח חקלאי
2.00%	0.150	0.00%	0.00	שצ"פ
7.60%	0.598	0.00%	0.00	דרכים
100%	7.876	100%	7.876	סה"כ דונם

**פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרת התוכנית:**

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים ב'.  
 ושצ"פ והתווית כבישים חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:****1. נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
72	7128.0	מגורים ב'

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית באיזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות ולגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### א. שטח מגורים ב':

מיועד להקמת בניני מגורים עד 4 קומות, גני ילדים ופעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומוסכים לחנית רכב פרטי.

#### ב. שצ"פ:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

#### ג. דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי
		צדדי *	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה A **	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכיסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ בכל הקומות E	
מגורים ב'	400.0	3.0	3.0	3.0	100%	20%	100%	20%	45%	120%	13.5

\* באזורי המגורים יותר מרווח צייד (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

\*\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדתה מקומית

**חישוב סה"כ אחוזי בניה: A+B=C+D=E**

### 3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות : אין  
 ג. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

#### תוכניות נקודתיות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. משרד הבריאות מאשר הנפקת 10 היתרים ל-10 דירות בתוך הקו הכחול של התכנית הזו והם: 3 דירות בחלקה 57 מגוש 18928, 3 דירות בחלקה 82 מגוש 18928, 2 דירות בחלקה 78 מגוש 18928, 1 דירות בחלקה 81 מגוש 18928, 1 דירות בחלקה 80 מגוש 18928

ג. ביצוע קווי ביוב חדשים ופיתוח למגורים יהיה על פי מסמך שיציג קידום ופיתוח שכונות חדשות ביישוב במקביל להקמת מתקן לטיפול בשפכים באתר כפר מסריק ולהנחת מאספים ראשיים אל המתקן. המסמך הנ"ל יוגש לאישור משרד הבריאות כתנאי לאישור היתרי בנייה חדשים בתחום התוכנית.

#### 4. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.  
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
 בקו מתח עליון 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ'.  
 בקו מתח עליון 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 ) 25 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
 מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .  
 מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. 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.

## ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאי הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**9. הוראות הג"א:**

קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**10. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**11. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 4- מימוש התוכנית****4.2 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5- חתימות**

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

בעל הקרקע: שונים (פרטיים) חתימה: \_\_\_\_\_

יזם התוכנית: מ.מ. ירכא חתימה: \_\_\_\_\_

עורך הבקשה: אינג' פואד אבו ריש חתימה: \_\_\_\_\_

מועצה המקומית ירכא  
מחלקת הנדסה  
אבו ריש פואד  
מהנדס תכנון

אבו ריש פואד  
מהנדס תכ  
רשיון מס' 40758

15/11/06