

# מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו  
תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא  
תכנית מפורטת מס' ג/13613 כפר ירכא  
שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים ב'  
המהווה תוספת לתוכנית המתאר המאושרת מס' ג/3699 ו-ג/7506  
ושינוי לתכנית מקומית ג/2001 המאושרת.

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים ב'.  
1.2 מקום התוכנית:

כפר ירכא	נ.צ. : X=169,000.00	Y=262,375.00
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18898	---	6,8,48,49,51,50,80
---	---	---

1.3 שטח התוכנית: 31.383 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים.

יוזם התוכנית: מועצה מקומית ירכא.

ת"ד 1 ירכא מיקוד: 24967  
טל: 9568111 - 04 פקס: 9561716 - 04

עורך התוכנית: אינג' אבו ריש פואד

מהנדס ומודד מוסמך - מס' רשיון 40758  
ת.ד.: 807 ירכא 76942 טל: 9560130 - 04 פקס: 9564792 - 04

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה תוספת לתוכנית המתאר המאושרת מס' ג/3699 ו-ג/7506 ושינוי לתכנית מקומית מס' ג/2001 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס. 13613  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

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

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
23.09.2002	הכנה
04.08.2003	עדכון 1
26.10.2004	עדכון 2
	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול התוכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מפורטת	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקה ומספרה (49)	קו ירוק
קוי גובה	קו מפותל
גבול גוש	קו משונן משני צדדים
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח אדום
דרך להולכי רגל	שטח חום וירוק לסירוגין
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח למבני ציבור	שטח חום תחום בתום כהה
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח ירוק תחום בירוק כהה
שטח מתקנים הנדסיים	ורוד מותחם בתום כהה
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימאלי	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
דרך רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח ( דונם)	אחוזים	שטח ( דונם)	
69.70 %	21.889	0.00 %	0.00	מגורים ב'
8.40 %	2.637	6.30 %	1.967	מבנה ציבור
4.20 %	1.340	0.00 %	0.00	שטח ציבורי פתוח
0.00 %	0.00	93.70 %	29.416	שטח חקלאי
17.70 %	5.520	0.00 %	0.00	דרכים
100.00 %	31.838	100.00 %	31.383	סה"כ דונם

**פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

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

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

**1. נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים ב'	26,266.80	218

## 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. בניני ציבור:

- מקומות לפולחן דתי, כגון: חילוח, אולמות אשכבה, אולמות דת.
- מוסדות חינוך ותרבות.
- מגרשי משחקים.
- מרפאות. תחנות לאם ולילד. גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

#### ד. 777:

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)

מס' יח"ד סה"כ	מס' יח"ד אפיקות/ מס' יח"ד למגרש מונימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושיים עיקריים
				מס' קומות	במטרים	סה"כ בכל הקומות E	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A **	קדמי		
		מס' קומות	במטרים											
218	4.0	13.5	ארבע קומות	144.0%	45.0%	24.0 %	120.0%	20.0%	124.0%	3.0	3.0	3.0	400.0	מגורים ב'
		17.0	שלוש קומות	150.0%	65.0%	50.0 %	100.0%	50.0%	100.0%	5.0	3.0	3.0	500.0	בניני ציבור

\* באזורי המגורים יותר מרווח צידי (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:

1. תנאי למתן היתרי בניה: כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי מחייבת אשר תבטיח ניצול מלא של זכויות הבניה במגרש.

ב. 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:

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

4. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עלילים. בקרבת קוי חשמל עלילים 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'. 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 מ' ) 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 חי' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל שהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו 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, רשאית 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****4.1 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: פרטיים**

**חתימה:** 

**יזם התוכנית: מ.מ.ירכא**

**חתימה:** 

**עורך הבקשה: אינג' פואד אבו ריש**

**חתימה:** 

משרד הנדסה ומבנה  
רשיון מס' 40758