

מחלקת שער

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/15760

הוספת שכונת מגורים בכפר ירכא

צפון

מחוז

גליל מרכזי

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 15760  
פורסמה בליקוט הנרסומים מס' 5713  
מיום 4.9.04

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15760  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20.5.07 לאשר את התכנית  
התצל גדז'  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מחוז הצפון**

**תוכנית מס' ג/15760**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

	שם התוכנית	1.1	כפר ירכא
	שטח התוכנית	1.2	6,893 דונם
	מהדורות	1.3	שלב תוקף
1	מספר מהדורה		
18/04/2007	תאריך עדכון		
	סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית
תוכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה.
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
כן	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינאטה X 218,500.00  
 קואורדינאטה Y 762,000.00

**1.5.2 תיאור מקום צפון כפר ירכא**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר ירכא**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב כפר ירכא  
 שכונה רחוב ל"ך  
 מספר בית ל"ך

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18899	מוסדר	חלק מהגוש	69	
18887	מוסדר	חלק מהגוש	---	42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ך

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ך
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

## 1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/07/1986	3364	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית ג/3699 ממשיכות לחול	שינוי	ג/3699
11/08/1996	4435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית ג/3699 ממשיכות לחול	שינוי	ג/7506

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
18/04/2007	ו.מחוזית	נזיה	13/12/2006	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
18/04/2007	ו.מחוזית	נזיה	13/12/2006	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	9561841	0505744240	9996931	כפר ירכא 24967 ת"ד 5014		38108	59922456	ביטאן נויה	מהנדס אדריכלי

**1.8.2 יזם בפועל**

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר		9961278	כפר ירכא 24967 ת"ד 1007	מעוצה מקומית ירכא	לי"ר	לי"ר	עלי זגייר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
	לי"ר		9961278	כפר ירכא 24967 ת"ד 1007		לי"ר	עלי זגייר		לי"ר

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	9561841	0505744240	9996931	כפר ירכא 24967 ת"ד 5014		38108	054409933	ביטאן נויה	מהנדס אדריכלי
	9966853	לי"ר	9966853	כפר ירכא 24967 ת"ד 1124		838	לי"ר	דאהר גוראת	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי-עכו
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ב

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ב + שצ"פ וחתווית דרכים חדשים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				6,893.0	שטח התוכנית – מ"ר
		20			מגורים – מספר יח"ד
		11,133.76		2,076.8	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מגורים ב'
		201	ציבורי פתוח
		301	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 מגורים ב'

##### 4.1.1 שימושים

מיועד להקמת בנייני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים, גני ילדים ופעטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות וחניה מקורה לחנית רכב פרטי.

##### 4.1.2 הוראות

אין.

#### 4.3 שצ"פ

##### 4.3.1 שימושים

ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.

לא יותר מעבר כלי רכב בין שטח הדרך לשטח המגרש, אלא בהתאם למסומן בתשריט.

##### 4.3.2 הוראות

לא יותר שילוט בתחום השצ"פ.

ניתן לבנות במרחק אפס מצידו הדרומי של השצ"פ.

#### 4.4 דרך מוצעת

##### 4.4.1 שימושים

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

##### 4.4.2 הוראות

לא יותר שילוט בתחום הדרך למעט בהתאם לכניסות כמסומן בתשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)		שטחי בניה (מ"ר)		מסל לנכסיה הקובעת	מסל לנכסיה הקובעת	מגדל / מזערי / מרבי (מ"ר)	מסל תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-י							שטחי בניה לנכסיה	שטחי בניה למגורש	שרות	עיקרי					
3	3	3	3	13.5	3.5	20	36	144	---	---	24	120	400.0	101	מגורים ב'		

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תשתיות

#### מים:

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

#### ניקוז:

#### תוכניות נקודתיות

6.1.2 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### ביוב:

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

#### הוראות בנושא חשמל

6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.4.1 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.4.2 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

#### איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

6.1.4.3 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' מציר הקו	מהתיל הקיצוני	א. קו חשמל מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרוחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

#### אשפה

6.1.4.5 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.

### 6.2 הוראות כלליות

#### חלוקה:

6.2.1 א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

- 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. **6.2.2**  
 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
- רישום:**  
 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר **6.2.3**  
 למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה. \*  
**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:  
**6.2.4**  
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשרתוספת 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.  
**מבנים להריסה:**  
**6.2.5**  
 הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.  
**תנאים לביצוע התוכנית:**  
**6.2.6**  
 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לד"מ, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.  
**היטל השבחה:**  
**6.2.7**  
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.  
**חניה:**  
**6.2.8**  
 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תש"ס 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כן בתקנות.  
**הוראות הג"א:**  
**6.2.9**  
 קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההח האזרחית.  
**סידורים לנכים:**  
**6.2.10**  
 קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדסו המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

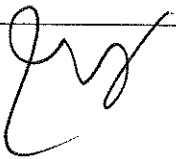

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
05/11/2006			054409933	ביסאן נזיה הנדסה אזרחית מהנדס ביסאן נזיה מס' רשיון: 38108	מגיש התוכנית
05/11/2006			2094185-2	עלי זגייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
05/11/2006			2094185-2	עלי זגייר	בעלי עניין בקרקע
05/11/2006			054409933	ביסאן נזיה הנדסה אזרחית מהנדס ביסאן נזיה מס' רשיון: 38108	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית