

# מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ירכא

תכנית מפורטת מס' ג/15093 כפר ירכא

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ושב"צ למגורים ב' ושב"צ

המהווה שינוי לתוכנית המתאר ירכא מס' ג/7506

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח מגורים ב' ושב"צ למגורים ב' ושב"צ.

1.2 מקום התוכנית:

כפר ירכא	נ.צ. : X=169,000.00	Y=262,375.00
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18898	---	36
	---	---

1.3 שטח התוכנית: 4.976 דונם מס' יח"ד: 22 .

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה – נצרת עילית  
טל: 06 - 6558211

מיקוד: 17000  
פקס: 06-6560521

זוים התוכנית: מועצה מקומית ירכא.

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

עורך התוכנית: אינג' אבו ריש פואד

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

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

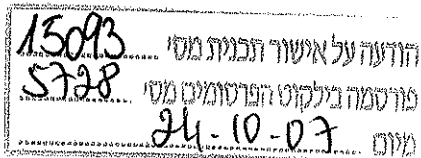
תכנית מתאר מקומית - התוכנית שינוי לתוכנית המתאר המאושרת מס' ג/7506.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 1:1250.

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
03/08/2004	הכנה
25/10/2006	עדכון 1
	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 מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול חלקה ומספרה (36)	קו ירוק
גבול מגרש ומספרו 36/1	קו תשריט - שחור
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 משולבת	שטח צבוע אדום ירוק
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח למבני ציבור	שטח חום תחום בחום כהה
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
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)	
54.70 %	2.716	63.00 %	3.131	שטח מגורים ב'
37.00 %	1.845	37.00 %	1.845	שטח מבנה ציבור
6.30 %	0.317	0.00 %	0.00	דרכים
2.00 %	0.098	0.00 %	0.00	דרך משולבת
100.00 %	4.976	100.00 %	4.976	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח מגורים ב' ושבי"צ למגורים ב' ושבי"צ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

1. נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
22	2,716.0	שטח 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':

- א- בתי מגורים
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה
- ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
- ו- חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב.
- ז- מספרות ומכוני יופי.
- ח- מרפאות.

#### ב. בניני ציבור:

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

#### ג. דרך:

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

#### ד. דרך משולבת:

ישמש לכבישים ולחנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה ניידים וכדומה. אסור כל בנייה 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 שימושיים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי	מס' יחיד' צמימות/ מס' יחיד' לדונם	מס' יחיד' סה"כ	
		צדדי *	אחורי	קדמי	מפלס מפלס הכניסה A **	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שדות D	לכיסוי הקרקע (תבסית)	סה"כ בכל הקומות E				מס' קומות
מגורים ב'	400.0	3.0	3.0	לפי תשריט	100%	20%	100%	20.0%	45%	120%	ארבע קומות	13.5	8	22
בניני ציבור	500.0	3.0	3.0	5.0	100%	50%	100%	50.0%	65%	150%	שלוש קומות	17.0		

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

**3.3 הוראות נוספות:**

א. הוראות והנחיות נוספות : אין

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 עיליים. בקרבת קוי 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'.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ'.  
בקו מתח גבוה 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 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 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 תשמו"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. 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: שונים + פרטיים**

**יזם התוכנית: מ.מ.ירכא**

**עורך הבקשה: אינג' פואד אבו ריש**

חתימה: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

חתימה: רשיה מס' 40758

אבו ריש פואד  
מהנדס בנין

מועצה מקומית ירכא  
תש"ד 1959

מועצה מקומית ירכא  
תש"ד 1959

נספח פרוגרמאתי לשטחי ציבור

תכנית 15093/ג

מערב ירכא

- התכנית מרחיבה את המתאר בצד המערבי של היישוב ירכא .
- שטח התכנית המוצעת : 4.976 ד"מ (ברוטו) . לפי החלוקה הבאה :

מגורים ב'	: 2.763 דונם
שטח בניני ציבור	: 1.285 דונם
שטח ציבורי פתוח	: 0.540 דונם
שטח דרכים	: 0.388 דונם

- בהתאם להוראות תכנית ג/7506 צפיפות הבניה 8 יח"ד לד"מ. (נטו)
- לכן בשטח מגורים ב' של 2.763 דונם יקומו 22 יח"ד .
- לפי צפיפות 4.5 נפש ליח"ד יוצא : 99 נפשות יכולים להתגורר בתוך התכנית הזו.
- בהתאם להנחיות יש להקצות את שטחי הציבור בהתאם לחישוב:

א. שצ"פ :  
לכל נפש יש להקצות 5 מ"ר . לכן יש צורך ב: 99 נפש \* 5 מ"ר = 495 מ"ר  
בהתאם לשטח המוצע אין צורך בתוספת .

## ב. שב"צ :

1. גני ילדים : לכל 250 נפש יש צורך בגן ילדים אחד לכן לפי החישוב יש צורך בגן ילדים אחת , שטח דרוש לכל גן 500 מ"ר לכן יש צורך ב-500 מ"ר (שב"צ)

2. א.בתי ספר יסודיים-התכנית נמצאת במרחק פחות מ 500 מטר מצידו המערבי של ביי"ס יסודי (אל נהדא) ויכולה לקלוט את כל האוכלוסייה שבתכנית הזו.

ב. בתי ספר תיכון : התכנית נמצאת במרחק פחות מ 500 מטר מצידו המזרחי של ביי"ס מקיף ( אחווה) וביה"ס למדעים.

לכן סה"כ שטח דרוש 500 מ"ר (שב"צ) .  
בתכנית מוצע 1.285 מ"ר (שב"צ) אשר מכסה את הצורך.

אשר מ"ר  
פואד אבר  
פ.א.א.ר תל אביב  
9073