

6

מחוז הצפון
30.3.2003

2-4776

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית
ג'דידה - מכר

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
12438	אישור תכנית מס' 2
...עדה המנהלית לתכנון ובניה וחליטה	
20/11/02	כיום: לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

12438	הודעה על אישור תכנית מס' 2
5187	פורענה בילקוט הפרסומים מס' .
22.5.03	מיום

תכנית מס' ג/ 12438 המהווה שינוי לתכנית המתאר ג'דידה-מכר
מס' ג/ 7973 המאושרת .

תאריך : 10.10.00
עדכון : 20.11.01
עדכון למתן תוקף : 30.01.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית ג'דידה - מכר

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מסי ג/ 12438 המהווה שינוי לתכנית מתאר ג'דידה - מכר מסי ג/ 7973 המאושרת .

1.2 מקום התכנית:

ג'דידה , (אמצע הכפר מערבית לשטח הבנוי)

נ.צ. מרכזי	מזרחי : 214,750	צפון : 759,000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18543	-----	90 , 75 , 10 , 5 , 4
18547	-----	32

1.3 שטח התכנית:

7.385 ד'

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: עטא אל תאגי ואחרים , טל / פקס : 9962968-04 גדידה

יזם התכנית: מועצה מקומית ג'דידה - מכר , טל : 9964094-04 פקס : 9964370-04 , מכר

מגיש התכנית: מועצה מקומית ג'דידה - מכר , טל : 9964094-04 פקס : 9964370-04 , מכר

עורך התכנית: אבו קרשין נביל, מהנדס ומודד מוסמך רשי מסי 614
שפרעם 20200 , טל : 9866773-04 פקס : 9868777-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר גדידה - מכר מס' 7973/ג המאושרת, ותואם תמ"א 31 - מוגדר כשטח בנוי.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ותוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1250
- התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
10.10.00	הכנה
20.11.01	עדכון 1
30.01.03 מתן תוקף	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה גבול התכנית
- קו שחור עם משולשים גבול גוש
- קו ירוק גבול חלקה
- שטח צבוע כתום אזור מגורים א'
- שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת
- שטח צבוע אדום דרך מוצעת / או הרחבת דרך
- קווים אלכסוניים בצבע אדום דרך לביטול

1.10 טבלת שטחים:

שטח התכנית הוא : 7.385 דונם .

טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים לפי ג/ 7973		סוג השימוש
%	השטח בדונם	%	השטח בדונם	יעוד
41.00 %	3.030	39.60 %	2.923	מגורים א'
32.75 %	2.420	60.40 %	4.462	דרך מאושרת
26.25 %	1.935			דרך מוצעת
100%	7.385	100%	7.385	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

מטרת התכנית זו שינוי תואי כבישים 122, 123 לפי תכנית מתאר מסי ג/ 7973 המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר ג'דידה- מכר מסי ג/ 7973 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו וקודמותיה תכנית זו עדיפה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
36	3.030	מגורים א'
	2.420	דרך מאושרת
	1.935	דרך מוצעת

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש הוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזורי מגורים א' :

בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, חניות פרטיות, מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

דרכים : רשתות הדרכים, למעבר, הולכי רגל ותנועה מותרת, לחנית כלי רכב, ולהעברת תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, ניקוז, תקשורת וכו'

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

מס' יחיד/ מס' כ' לדונם	צפיפות/ מס' יחיד למט"ש מוגבל	גובה בניה		אחרז בניה / שטח בניה מקסימלי										קרוי בנין			גודל מגרש מונימלי (מ"ר)	שם האזור (שמוש עיקרי)
		מקסימלי	מס' קומות	לסיי קרקע (מסמ)	שטחי שדרת	שטחים עקריים	מרחק למפלס בניה	מעל למפלס בניה	קדמי	אחורי	צדדי	מ"ר או כפי שקיים אך ורק לא פחות מ- 250 מ"ר (תלפח רישומה)	מגורים					
12	6	15	3 א 4 מעל ק. עמודים	168 %	42 %	24 %	144 %	-----	168 %	לפי- תשריט	3 מ'	3 מ'	400 או כפי שקיים אך ורק לא פחות מ- 250 מ"ר (תלפח רישומה)	מגורים				

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:

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 מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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 סילוק האשפה 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 מוסדר.

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 תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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

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.

כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקח יהיה לכיוון מגרש המבקש.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:

אבו קרשין נביל
מודד מ סמך מ.ד. 614
שב עט טל. 865048
טל. משרד 866773