

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 6.1.2003

מחוז הצפון.

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

תחום שלפוט - מכר ג'דידה

תכנית מפורטת מס' 12706/ג

ביטול דרך גישה

הקרקע: גוש: 18543, חלקי חלקות: 76, 75, 74, 73.

שטח התכנית: 0.596 דונם.

בעל הקרקע: עלי חסין כיוואן ממג'ד אל כרום. טל: 04-9985281, פ: 04-9585202

גוזם ומגיש התכנית: עלי חסין כיוואן ממג'ד אל כרום. טל: 04-9985281

<p>הודעה על אישור תכנית מס. 12706/ג</p> <p>מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5159</p> <p>מיום 13.2.03</p>
--

עורכי התכנית:

אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס: 04-9968590.  
צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. השרון 22 א' חלפה. טל: 8514085  
פקס: 8522388

25 במרץ 2002 עדכון להפקדה

<p>משרד הסנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>אישור תכנית מס. 12706/ג</p> <p>הודעה המחוייבת לתכנון וביניה החליטה כיום 20.11.02 לאשר את התכנית</p> <p>שמואל ליתכנו</p>
--

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי  
מועצה מקומית מכר ג'דידה

תכנית מס' ג/12706

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

- 1.1 שם ותחולה: תכנית זו הינה תכנית מפורטת שתקרא תכנית מס' ג/12706 "בלטול דרך גישה" (להלן: התכנית) ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המהורה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 תחום שיפוט ומקום התכנית: מכר ג'דידה. קצה דרום מזרחי של תכנית המתאר. הקרקע: גוש: 18543, חלקי חלקות: 73, 74, 75, 76. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.
- 1.3 שטח התכנית: 596 מ"ר. מדוד גרפית. גבולות התכנית: כמוראה בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
- 1.4 בעלי עניין:  
בעל הקרקע: עלי חסין כיוואן ממג'ד אל כרום. טל: 04-9985281  
זום התכנית: עלי חסין כיוואן ממג'ד אל כרום. טל: 04-9985281  
עורכי התכנית:
  - אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת.
  - כפר יסיף, טלפקס פקס: 04-9968590
  - צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים.
  - השרון 22א' חיפה. טל: 8514085, פקס: 522388
- 1.5 יחס לתכניות אחרות:
  - תמ"א 31 - התכנית תואמת.
  - ת.מ.מ 2 - התכנית תואמת.
  - התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ג/7973 מאושרת.בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- 1.6 מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
  - 1.6.1 תקנון הוראות התכנית מחייב. ( 6 עמודים חוברת זו)
  - 1.6.2 תשריט מחייב בק.מ. 1:1250. גיליון אחד הערוך בעזרת מחשב. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 1.7 תאריך הכנת התכנית: 25 בפברואר 2001  
תאריך עדכון 1 : 12 במרץ 2002  
תאריך עדכון 2 : 25 במרץ 2002
- 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- 1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה רציף	גבול תכנית
קו כחול עבה מרוסק.	גבול תכניות קודמות-
קו רציף בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה-
צבוע בחום	דרך קיימת-
צבוע בקטעים חום וירוק	דרך גישה קיימת-
קווים אדומים דקים	דרך גישה לביטול-
צבוע בצהוב	שטח למגורים-

1.9 באור סימני התשריט: (המשך)

קדים שחורים מצולבים על רקע צהוב  
 מספר המסומן בתוך רבע עליון של עיגול  
 המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור  
 מספר כנ"ל ברבע התחתון של עיגול מסומן  
 כנ"ל בצבע כנ"ל  
 מספר כנ"ל ברבע הצדדי של עיגול מסומן  
 כנ"ל בצבע כנ"ל

שטח בית עלמין -  
 מספר דרך -  
 רוחב דרך במטרים -  
 מרווחים -

1.10 טבלת שטחים ואזורים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
% משטח כללי	גודל שטח בדונם	% משטח כללי	גודל שטח בדונם	
65.6	0.391	100	0.596	דרכים מגורים
34.4	0.205	0	-	
100	0.596	100	0.596	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

- 2.1 מטרות התכנית: לאפשר מיצוי זכויות בניה במגרש נחצה ע"י דרך.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית: ביטול קטע של דרך גישה ברוחב 6 מ'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד/יח' אירוח
מגורים	295 מ"ר	

\* סה"כ שטח יעוד הקרקע א אחדזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התכנית.

3.1 - רשימת התכליות והשימושים:

- כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 3.1.1 מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב בהיר הוא אזור מגורים א' אשר ישמש להקמת מבנים למגורים כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות שמשותפים בניני המגורים כגון: מעליות, חדרי מכוניות, הסקה, מחסנים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת חנויות מזון, מכוני יופי, מרפאות פרטיות ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים באזור הנ"ל.
- 3.1.2 דרך: תשמש למעבר כלל רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות במדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט ל מתקני דרך.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור	גודל מגרש מיני-מלי במ"ר	קוי בנין מרווח במטרים		אחוזי בניה								
		צד	א	קד	מפלס למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	סה"כ % שטח עיקרי	סה"כ % שטח שירות	תכסית % מירבי	סה"כ %	גובה מירב	
											מטר	מספר קו-מות.
מגורים א' *	400	3	3	#	168	0	144	24	42	168	*4	15
												6
												12

# לפי תכנית המתאר ג/7973 מאושרת.

@ או כפי שקיים (חלקה רשומה) אך לא פחות מ-250 מ"ר.

# לפי השריט.

& בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

**3. - הוראות נוספות:**

א - תנאים לקבלת היתר בניה:

1. **תשתיות עד למגרש:** תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור תשתיות כגון כביש סלול, ביוב, מים וחשמל - מבוצעות וקיימות בפועל - עד למגרש. נשוא הבקשה להיתר.

ב - תשתיות:

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא יאושר היתר בניה ללא אישור משרד הבריאות לבנייה בתוך אזור מגן של קידוחי מי שתייה.
4. **חשמל:** מקור החשמל יהיה מרשת חברת החשמל הקיימת בישוב.

**איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא יינתן 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- \* ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטר
  - \* ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
  - \* בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטר.
  - \* בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטר.
- הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון 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 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - \* מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - \* מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 אין גם לבצע חפירה מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר הסכמת חברת החשמל.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים (ע"י ביטול דרך) בהתאם למצוין בתשריט.
  - 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים קיימים. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית 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.
6. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות דרכים, 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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
10. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

חתימות:

בעל הקרקע: עלי חסין כיוואן ממג'ד אל כרום. טל: 04-9985281, פ: 04-9585202

יוזם ומגיש התכנית: עלי חסין כיוואן ממג'ד אל כרום. טל: 04-9985281

עורכי התכנית:

אליאס ופא - מהנדסת ומוודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס: 04-9968590.  
צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. השרון 22 א' חיפה. טל: 8514085  
פקס: 8522388