

1
 1/4
 5.6.2006

23.3.06

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 12546
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.2.06 לאשר את התכנית
 ותייל בד"ו
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : כפר גידדה - מכר

הודעה על אישור תכנית מס' 12546
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג \ 12546, המהווה שינוי לתכנית מתאר מכר מס' ג \ 2213 המאושרת
 ז' מס' ג \ 6760 שינוי לתכנית מתאר כפר מכר המאושרת ולתכנית המתאר החדשה גידדה מכר
 מס' ג \ 7973 המאושרת.

מטרת התכנית - יצירת שבילים ודרכים באזור המגורים בשטח השיכון בכפר מכר.

1.2 מקום התוכנית: שטח השיכון בכפר מכר

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 164	צפון: 260
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
18529	242,243,244,245,246,247,248 271,274,275,360,361,362,363 364,231,284,227,239,2	

1.3 שטח התוכנית: 13.661 דונם. עפ"י מדידה של המודד.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : מ.מ.י מחוז הצפון , קרית הממשלה ת.ד. 580 ,
נצרת עלית 17105, טל': 04-6558211, פקס': 04-6560521

יזם התוכנית: מועצה מקומית ג'דידה- מכר,
ג'דידה –מכר 25105 ת.ד. 879 , טל': 04-9964094, פקס': 04-9964370

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה – גליל מרכזי,
מרכז שווקים ת.ד. 460 עכו, טל : 04-9919339, פקס': 04-9912108

עורך התוכנית: מתי הוד, אדריכלות והנדסה בע"מ , רשיון מספר - 26739 ,
רח' יוסף 49 חיפה 33146 , טל': 04-8699730, פקס': 04-8699731 .

מודד: סוילס רוזין , רשיון מספר – 1054 ,
כפר ג'דידה-מכר ת.ד. 626 מיקוד 25105 טל' פקס': 04-9804481

1.5 יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית מתאר מכר מס' ג \ 2213 המאושרת.
2. תכנית שינוי לתכנית מתאר כפר מכר מס' ג \ 6760 המאושרת.
3. תכנית המתאר החדשה ג'דידה מכר מס' ג \ 7973 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
4.5.00	הכנת התוכנית
20.1.02	עדכון 1
30.6.03	עדכון 2
15.3.04	עדכון 3
23.3.06	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:**חלוקה לאזורים וסימונים בתשריט**

א - קו כחול רצוף עבה	גבול תוכנית
ב- שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
ג - קו משוון משני הצדדים	גבול הגוש
ד- ספרה ברבע העליון של העיגול	מסי הדרך
ה - ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניה בתזית
ו - ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ז - שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
ח - שטח מנוקד בצבע התשריט	בנין קיים
ט - חום ואדום לסירוגין	דרך להולכי רגל
י - ירוק	שטח ציבורי פתוח
כ - אדום	כביש חדש

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
מגורים א'	10.584	77.48	6.706	49.09
שצ"פ	0.629	4.60	1.736	12.71
שטח ציבורי מיוחד	0	0	0.527	3.86
דרכים להולכי רגל	0.299	2.19	1.844	13.50
דרכים	2.149	15.73	2.848	20.84
סה"כ	13.661	100	13.661	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

יצירת שבילים ודרכים לציבור כולל שצ"פ באזור המגורים בשטח הבנוי בכפר מכר ע"י:

- 1 - הקצאת שבילים להולכי רגל בשטח השיכון.
- 2 - הקצאת שטחים ירוקים פתוחים בשטח השיכון.
- 3 - הקצאת שטח ציבורי מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

יצירת דרכי גישה חדשות בשטח השיכון.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
60	10,584	מגורים
	527	ציבורי מיוחד

פרק 3 - הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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

- **אזור מגורים א'**

- א - מגורים .
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים .
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה - חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ו - חנויות מזון, וקיוסקים .
- ז - מספרות ומכוני יופי .

- **שטח ציבורי פתוח**

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים.
- ג - מגרשי ספורט.

- **שטח ציבורי מיוחד**

- א - שטח לגן ילדים, מעון, מועדון, מבנה חינוך ותרבות.

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' סח"כ לדגים	מס' יחיד למגורש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי		שטח בניה / שטח בניה מקסימלי		קני בנק			גודל מגורש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סח"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	אחוזי בניה	מפלס הכניסה	מפלס הבנייה	קדמי	אחורי		
					7973 \ ג	תכנית	על פי					אזור מגורים א'
					7973 \ ג	תכנית	על פי		0	3	3	צוברי מיוחד

** תותר העברת אחוזי בניה מבעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:**א. - 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 ו/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 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 האנכים 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 היים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - 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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור 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 לצרכי 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 קוי הבנין 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. 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.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

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:

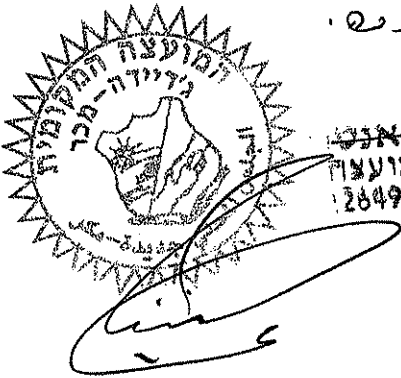
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

יזם התוכנית:

המועצה יוזמת את המימוש אוגוסט 2015
5/6/06

אבו סמרה אנס
מהנדס המועצה
רשיון מס. 2849



מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

מרתה הדר
אדריכלות והנדסה בע"מ
רחוב יוסף 49 חיפה