

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17310

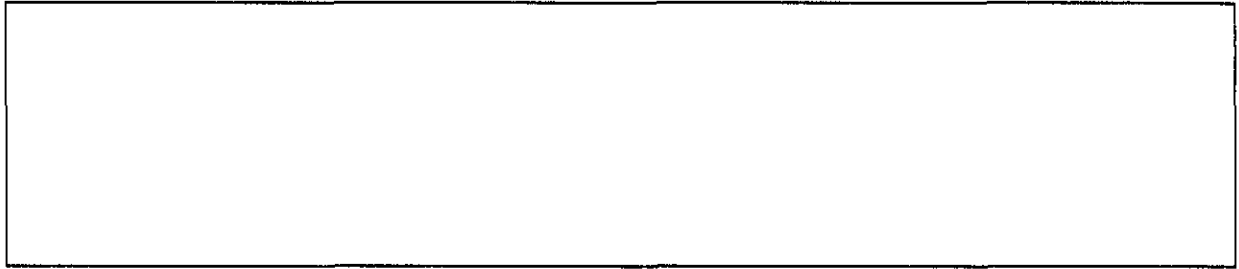
שם תוכנית: שינוי למתאר ג'דיידה מכר

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17310 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.12.09... לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17310 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p>	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** **שינוי למתאר ג'דיידה מכר**

מספר התוכנית ג/17310

1.2 שטח התוכנית 15,622 מ"ר

1.3 מהדורות שלב תוקף

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 22/12/2009

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מרכזי
		קואורדינטה X	214,150.00
		קואורדינטה Y	759,700.00
1.5.2	תיאור מקום	כפר ג'דידה מכר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית ג'דידה-מכר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ג'דידה-מכר
		שכונה	ג'דידה-מכר
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18542	מוסדר	חלק מהגוש	3	19
18529	מוסדר	חלק מהגוש	298	311,320,297

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/06/2006	5544	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית ג/7973 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/7973
20/12/2001	5040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית ג/13831 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13831

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
22/12/2009	ו. מחוזית	פואד אבוריש	28/09/2008	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
22/12/2009	ו. מחוזית	פואד אבוריש	28/09/2008	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
22/12/2009	ו. מחוזית	פואד אבוריש	28/09/2008		ל"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי ותחבורה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	049964370	לי"ר	049964094/5/6	כפר גדידה מכר 24905 ת"ד 879	לי"ר	מועצה מקומית גדידה-מכר	לי"ר	לי"ר		

1.8.2 יזם במפעל

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	049964370	לי"ר	049964094/5/6	כפר גדידה מכר 24905 ת"ד 879	לי"ר	מועצה מקומית גדידה-מכר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	לי"ר	לי"ר	049964317	כפר גדידה מכר 24905 ת"ד 350	לי"ר	מועצה מקומית גדידה-מכר	055187850	הואש עלי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Faar @bezeqin.t.net	049561761		049568111	כפר ירכא 24967 ת"ד 1		פ.א.א.ג. הנדסה	40758	059932426	אבו ריש פאדא	מהנדס אורול	עורך התכנית
Faar @bezeqin.t.net	049564792	0577510777	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807		פ.א.א.ג. הנדסה	811	059932426	אבו ריש פאדא	מדריך מוסמך	מורד

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
לי"ר	

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

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. שינוי יעוד מאזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. התווית דרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15,622 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		12,398.40	--	6,688	מ"ר	מגורים
		34	--	---	מס' יח"ד	
		4,127.40		5,635.33	מ"ר	מגורים ומסחר
		11			מס' יח"ד	
		3,908.71		0	מ"ר	מגורים ומבנים
		10			מס' יח"ד	ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101-111	מגורים ג'
	201-203	שטח ציבורי פתוח
	301-302	דרך מאושרת
	401	דרך מוצעת
	501	דרך משולבת
	601-602	מגורים ומסחר
	701-704	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	801	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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 ג'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. מעדונים פרטיים וחברתיים. 3. גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. 4. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.
4.1.2	הוראות
	5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 6. חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב. 7. תנויות מזון וקיוסקים. 8. מספרות ומכוני יופי
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ע"פ הוראות תכנית ג/13831
4.2.2	הוראות
	אין
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כהגדרת חבפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כהגדרת חבפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.4.2	הוראות

4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
	אין
4.6	מגורים ומסחר
4.6.1	שימושים
	בקומת קרקע יותרו מבנים מסחריים ועסקיים כגון : חנויות , מסעדות בתי קפה ומשרדים. בקומות העליונות יותרו בתי דירות מגורים.
4.6.2	הוראות
	אין
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	ע"פ הוראות תכנית מתאר ג/7973.
4.7.2	הוראות
	אין
4.8	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	קומת הכניסה תשמש למרפאות , תחנות לאם ולילד , גני ילדים, תחנות לעזרה ראשונה ומעליה 3 קומות שמיועדות למגורים
4.8.2	הוראות
	אין

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לדונם (ניח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לקומות	מתחת לכניסה הקובעת						שטח	עיקרי			
3	3	3	לפי תשריט	6	22	43	5	34	216	ל"ר	36	180	101-111	מגורים ג'
4	4	4	לפי תשריט	6	22	42	5	11	216	ל"ר	36	180	601,602	מגורים ומסחר
3	3	3	לפי תשריט	6	22	43	5	10	216	ל"ר	36	180	701-704	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
													801	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

ע"פ הוראות תכנית מתאר ג/7973.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתרי בניה**
- 6.1.1** תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט חלוקה כפי שדרוש בחוק. דרך הגישה למגרשים לא יפחת מ' 6 מ'.
- 6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדרי תברואה**
- 6.2.1 מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.2 ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.2.3 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.
- 6.3 הוראות בנושא חשמל**
- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר
- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו
- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת 3.0 מטר
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.4 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.
- 6.5 חלוקה**
- 6.5.1** התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 6.5.2** חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.
- 6.6 המקעות לצורכי ציבור**
- 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.
- 6.7 רישום**
- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם לחוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.8 עתיקות

- 6.8.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 6.8.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.8.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.8.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.8.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.9 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.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 דרכים וחניות

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.

6.12 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.13 כיבוי אש

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

6.14 הוראות בדבר העשרת מי תהום

6.14.1 יש להעביר מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.14.2 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חכנת תשריט / תכנית איחוד וחלוקה	
2	הוצאת היתרי בניה	
3	ביצוע תשתיות	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
22/12/2009	<i>התקנה</i>	מועצה מקומית ג'דידה מכר	ל"ר	ל"ר	מגיש התוכנית
22/12/2009	<i>2</i>	מועצה מקומית ג'דידה מכר	ל"ר	ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
22/12/2009		ל"ר	ל"ר	עלי הואש	בעלי עניין בקרקע
22/12/2009	<i>פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון</i>	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	059932426	אבו ריש פואד	עורך התכנית

*פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון
בניה וכבישים בע"מ
מס' התמ"מ-512916313
מנהל דמיני בתל אביב
מהנדס בנין
רשימו מס' 40756*