

מחוז הצפון
30.9.2003

מחוז הצפון
13/6/2004

מרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : גדידה מכר

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12126/1
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5.5.04 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסווג התוכניות

1.1 שם התוכנית:

תכנית למתאר מקומית מס' ג/ 12126

תוכנית שינוי למפורטת מספר ג/ 7206 המאושרת וג/ 7973 המופקדת

מטרה עיקרית ומקום: שינוי משטח לציבור לשטח מוגנים א בכפר מכר

הודעה על אישור תכנית מס. 12126/1
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5318
 מיום 11.8.04

1.2 מקום התוכנית: בצד הדרומי לכפר מכר בגוש 18530 חלקה 49

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18530		49

1.3 שטח התוכנית: 1.315 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מלחם טאיף מלחם, כפר מכר, מיקוד: 25105, ת.ז.: 023487507, טל: 9968771-04.

יום התוכנית: מלחם מוניר מלחם, כפר מכר, מיקוד: 25105, ת.ז.: 05043917, טל: 9963246-04.

מגיש ועורך התכנית: אד ריכל חליל מוניר כפר מכר, מיקוד 25105
 רשיון מ"ס 62565, ת.ז. 585681, טלפקס: 9968330-04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 12126/1
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.8.04 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית לא מהווה שינוי לתמ"א.
 יעוד קרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח חקלאי

תוכנית מתאר ארציות אחרות: לא מהווה שינוי לתמ"א 35

ת.מ.מ. 2 - התוכנית לא מהווה שינוי לתמ"מ 2.
 יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח חקלאי

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה תוספת לתוכנית מס' ג/ 7973 המאושרת.

ככל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו נדיפה.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12126/1
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5270
 מיום 2.2.04

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 -מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
2002\7	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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 תוכנית מוצעת- |
| קו המשונן בשני הכיוונים בצבע שחור | גבול גוש- |
| קו רציף בצבע ירוק | גבול חלקה רשומה- |
| צבע ירוק | שטח ציבורי פתוח- |
| צבע חום | דרך קיימת מאושרת- |
| צבע אדום | דרך מוצעת- |
| פסים אלכסוניים בצבע ירוק | שטח חקלאי- |
| מס' המסומן בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הזדך, שניהם בצבע שחור | מס' דרך- |
| מס' כנ"ל ברבע התחתון של עיגול מסומן כנ"ל בצבע כנ"ל. | רוחב דרך במסרים- |
| מס' כנ"ל ברבע הצידי של עיגול מסומן כנ"ל ברבע כנ"ל. | מרווחים- |
| מס' בצבע ירוק | מס' חלקה רשומה- |
| מס' בצבע שחור | מס' גוש- |
| צבע כתום | מגורים א - |
| צבע חום כהה | שטח לבניני ציבור - |
| קו מקווקו בצבע שחור | קו חשמל- |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעודי הקרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
56.27	740	100	1.315	שטח לבניני ציבור
43.73	575			שטח מגורים א
100	1.315	100	1.315	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: שינוי ייעוד משטח שב"צ לשטח מגורים א ודרכים.

12.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	גוש	חלקה	השטח בדונם
שטח לבניני ציבור	18530	49	0.740

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר לקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהו פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הרקע או הבנין תכליות לאזור מגורים א, לפי מה שגורשם בתכנית ג/7973

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובחיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושי עיקריים)	גודל מגרש מינימל (במ"ר)	קרי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						צפיפות נטר/מס' יח' דיור למגרש	
		צדדי	אחר	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכסוי הקרקע (תכסי ת)	סה"כ		מס' קומות
מגורים א	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ (חלקה רשומה)	3 מ	3 מ	לפי התרשים	168%	-----	144%	24%	42%	168%	4	15

** תותר העברת בניה ממעל 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 ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קני השמל:

1. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקני השמל עיליים. בקרבת קני השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קני השמל 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 אווריריים 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 השמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתחי 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 השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת השמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת השמל.

5. אשפה:

סידור 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 לפני פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשי בהתאם למצוין בתשריט 1.1 במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים לחוק התנו"ב 121 - 122.
- 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:

- בפרק 188, 189, 190 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:
- בסעיף 188(ב) לחוק מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם ישראל התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי

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 לחוק 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. מבנים להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

