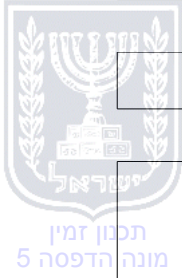


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0644443

החלפת שטחים והסדרת קווי בניין לחלקה 93 בגוש 18525 ג'דידה-מכר



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המרכזי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

החלפת שטחים והסדרת קווי בניין לחלקה 93 בגוש 18525 ג'דידה-מכר, להסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים והסדרת קווי בניין לחלקה 93 בגוש 18525

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ג'דידה-מכר

ומספר התכנית

252-0644443

מספר התכנית

0.458 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

213370 קואורדינאטה X

759706 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית-מכר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'דידה-מכר - חלק מתחום הרשות: ג'דידה-מכר

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית-מכר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18525	מוסדר	חלק	93	99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2001	711	5038	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית ג/ 7973 בתוך תחום תכנית זו	החלפה	ג/ 7973



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נזיה מיעארי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נזיה מיעארי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		18/09/2018	רושאן חכים	09: 36 15/04/2019	גליונות: 1,9	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/05/2018	נזיה מיעארי	23: 29 06/05/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד חמדי			גידידה- מכר	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גידידה -מכר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד חמדי			גידידה- מכר	(1)				

(1) כתובת: גידידה -מכר.

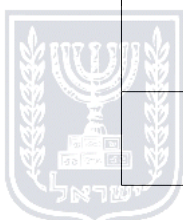
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד חמדי			גידידה- מכר	(1)				

(1) כתובת: גידידה -מכר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נזיה מיעארי			גידידה- מכר	מכר		04-9966708		nazih71@zah av.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	רושאן חכים	1946		נצרת	(1)				roushan.h3@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(2)				

(1) כתובת: רחוב 5100/2.

(2) כתובת: ת.ד. 147.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בין מגרש מגורים לדרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א לדרך ומדרך מאושרת למגורים
2. שינוי בקווי בניין:
 - א. קו בניין אחורי מ- 3.0מ' לפי המסומן בתשריט
 - ב. קו בניין צדדי (שמאלי) מ- 3.0מ' לפי המסומן בתשריט
 - ג. קו בניין קדמי מ- 3.0מ' לפי המסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	44	9.61
מגורים א	414	90.39
סה"כ	458	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	46.17	10.07
מגורים ב'	412.39	89.93
סה"כ	458.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים</p> <p>ו. חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב</p> <p>ז. חנויות מזון וקיוסקים</p> <p>ח. מספרות ומכוני יופי</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים, ביוב, חשמל, ותקשורת.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד								
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת												
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	12	6	42	168	סה"כ שטחי בניה (1) 695	מעל הכניסה הקובעת שרות עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ב'	מגורים	1	414	24	144	2	(2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מ"ר.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) , או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן:</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף -3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב.קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד -2.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33- ק"ו-תיל חשוף או מצופה -5.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) -2.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -35.0 מ' מציר הקו</p> <p>ז.כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה-3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י.ארון רשת -1.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>יא.שנאי על עמוד -3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>א. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית .</p> <p>ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הרשות המקומית .</p> <p>ג. ביוב</p>

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.4	פסולת בניין
	סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

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

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

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות לבעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך. ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים. ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.8	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5