

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1190743

הסדרת מצב קיים בג'דידה מכר



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 252-1190743

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 10/06/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2023

להפקיד את התכנית

21/02/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

-מדובר במתחם מאושר עפ"י תכנית ג/7973.
- תכנית זו מציעה הסדרה של המתחם ומצמצמת שטחים של מבני ציבור (50 מ"ר) ע"מ לצור מגרש רגולרי למגורים ללא שארית של מבנה ציבור שלא ניתן לנצלם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית
הסדרת מצב קיים בג'דידה מכר		
מספר התכנית	252-1190743	
שטח התכנית	1.2	11.704 דונם
סוג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

213300 קואורדינאטה X

759425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גדידה מכר - שכונה מערבית**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'דידה-מכר	ג'דידה-מכר		

שכונה שכי' מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18530	מוסדר	חלק	20	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2001		711	5038	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7973 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7973



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד סלאמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד סלאמה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 01 11/01/2024	פאתק שבלי	01/01/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		13: 11 01/03/2023	אסעד סלאמה	01/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מ.מ. ג'דידה (אלמכר (1)		מ.מ. ג'דידה אלמכר	ג'דידה- מכר			04-9588600	04-9964370	adham@j- m.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ג'דידה- מכר ת.ד 879.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד סלאמה		אסעד סלאמה	טורעאן	טורעאן		04-6517654		eng050534387 5@gmail.co m
מודד	מודד	איהאב טאהא	1258	איהאב טאהא- מודד מוסמך	כאבול	(1)				eng.ihab81@ gmail.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	פאתק שבלי		פאתק שבלי- יועץ תחבורה	שבלי אום אל גנס	(2)				shif- e@outlook.c om

(1) כתובת: כאבול, ת.ד 147.

(2) כתובת: שבלי אום אלגנס, ת.ד 110.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הסדרת מערך דרכים, וביטול קטע מדרך מאושרת
- 2- שינוי ייעוד ממבני ציבור למגורים א.
- 3- שינוי קווי בניין לפי מצב קיים.
- 4- קביעת הוראות וזכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10
מתקנים הנדסיים	13
מבנים ומוסדות ציבור	11
דרך מאושרת	2, 1
דרך משולבת	9 - 3
שביל	12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	10
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	10
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	3
מבנה להריסה 2	מגורים א'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	500.86	4.28
דרך משולבת	1,049.01	8.96
מבנים ומוסדות ציבור	158.93	1.36
מגורים א'	9,693.33	82.82
מתקנים הנדסיים	180.96	1.55
שביל	121.46	1.04
סה"כ	11,704.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	500.86	4.28
דרך משולבת	963.7	8.23
מבנים ומוסדות ציבור	109.2	0.93
מגורים א'	9,828.37	83.97
מתקנים הנדסיים	180.96	1.55
שביל	121.46	1.04
סה"כ	11,704.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א- שימוש ראשי : מגורים</p> <p>ב- שימוש משני :</p> <p>2- משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה, כחלק ממבנה המגורים</p> <p>3- מעונות יום, גני ילדים, פעטונים, משפחתונים- (יותרו בקומת קרקע ובקומה א בלבד)</p> <p>4- מסחר שכונתי כגון : חנויות מזון, קיוסקים, בגדים, מספרות, וכו'.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א- דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים. יושם דגש לפיתוח "החזית החמישית" - הגגות, בפיתוח המגרשים.</p> <p>ב- יותר מסחר קמעונאי, בקומת קרקע בלבד, המשתלב באזורי המגורים. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור של מוצרי מזון.</p> <p>ג- יינתנו פתרונות כניסה נפרדת לשימושים המשניים ולמגורים, למעט עבור המשרד הביתי.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	ישמש לבריכות לאגירת מי שתיה, מתקני שאיבה לביוב, טרנספורמציה, ומתקני בזק.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור כגון :</p> <p>א.1- מקומות לפולחן דתי.</p> <p>א.2- מוסדות חינוך ותרבות.</p> <p>א.3- מרפאות, תחנות לאם ולילד, ותחנות לעזרה ראשונה.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>1- דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילות ברזל.</p> <p>2- טיפול נופי.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	<p>תשמש לתנועה משולבת, כלי רכב והולכי רגל, בנוסף למעבר קווי תשתיות עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.</p>
4.5.2	הוראות

שביל	4.6
שימושים	4.6.1
תשמש להולכי רגל, נטיעות, גינון, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.	
הוראות	4.6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
3	3	3	3	3	150			45	150	500 (1)	11	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	168			24	144	333	10	מגורים א'
(4) 0	3	3	3	1	50				50	200	13	מתקנים הנדסיים

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

הוראות טבלה 5:

- א- במגרשים מעל 600 מ"ר ניתן להקים 2 מבנים על אותו מגרש עם מרחק מינמלי של 4 מ' ביניהם.
- ב- תותר העברת אחוזי בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת, במסגרת אחוזי בנייה.
- ג- הגובה נמדד מהכניסה הקובעת, ואינו כולל חדר מדרגות לעלייה לגג וחדרים טכניים, יותר גובה נוסף של 2.50 מ' לחדר מדרגות עלייה לגג וחדרים טכניים.
- ד- יותר בניית חניון תת קרקעי בנוסף לזכויות הבנייה במגרש, ובתכסית של עד 60%.
- ה- תותר בנייה בקו בניין אפס, (למעט קו בניין קידמיו) לחניון תת קרקעי, ובלבד שניתנו פתרונות ניקוז.
- ו- תותר בנייה אפס בהסכמת שכן, בקו בניה צידי (בלבד), ובצד אחד בלבד.
- ז- בנוסף לזכויות הבנייה ביעוד מגורים תותר מרפסת מקורה / פתוחה בשטח של עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מהווה מגרש משלים למגרש הגובל ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- (2) 102 יח"ד.
- (3) קווי בניין מתייחסים רק לבנייה חדשה בלבד..
- (4) לרחוב/ לכביש.

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי	- כל בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי.
6.2	חניה	החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר .
6.3	הפקעות ו/או רישום	כל השטחים שלא יכללו בתכנית איחוד וחלוקה מכוח תכנית זו, והמיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 לחוק התכנון והבנייה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון .
6.4	חלוקה ו/ או רישום	תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הינו אישור תשריט חלוקה או תכנית חלוקה.
6.5	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, יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים.
6.6	ניהול מי נגר	- מי הנגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצורכי השהייה החדרה והעשרה למי תהום. תובטח תכסית של 15% לחלחול בכל מגרש. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מוגננים סופגי מים וחדירים ויעשה בשימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.7	מבנים קיימים	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים : - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 (למעט חדר מדרגות מוצע ע"ג חדר מדרגות קיים המשמש ככניסה לקומות עליונות מוצעות, ומרחבים מוגננים כתוספת מעל מרחב מוגן קיים, ועמודי תמך לחיזוק מבנה)
6.8	הריסות ופינויים	תנאי למתן היתר בנייה הינו להרוס את כל המסומן להריסה בתכנית זו. - ההתייחסות להריסות תהיה לכל מגרש לגופו. (לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה), ללא תלות במגרשים האחרים בתחום תכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיידים עם אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10