

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1116011

שינוי קווי בניין משפחת גומעה - ג'דידה מכר



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מקומית סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005241260/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו הוכנה על מנת לאפשר לגטימציה לבניה קיימת שחורגת מקו בניין קדמי בצפון הישוב מכר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין משפחת גומעה -ג'דידה מכר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
252-1116011	מספר התכנית	
1.072 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



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

213981 קואורדינאטה X

759833 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הווילות מזרחית למכר**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ג'דידה-מכר - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הווילות במכר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18529	מוסדר	חלק	336	

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

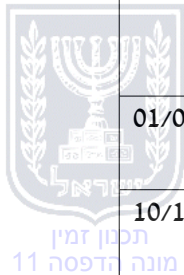
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
01/06/1995		3428	4308	תוכנית זו מחליפה את ג/ 6760	החלפה	<u>ג/ 6760</u>
10/12/2001		711	5038	תכנית זו מחליפה את תוכנית ג/ 7973 ואת כל קביעותיה	החלפה	<u>ג/ 7973</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד עראבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד עראבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 18 11/10/2022	מוחמד עראבי	11/10/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אליאס ג'ומעה (1)			גידידה- מכר			04-9968223		arc.ora2m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת השיכונים בטבעת הווילות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליאס ג'ומעה			גידידה- מכר	(1)		04-9968223		arc.ora2m@gmail.com
פרטי	אמון מוחמד			גידידה- מכר	(2)		04-9958264		
פרטי	וזנה נעימי			גידידה- מכר	(3)		04-9968523		
פרטי	עדנאן נעימי			גידידה- מכר	(4)		04-9985423		
פרטי	אמל סעד			גידידה- מכר	(2)		04-9968254		

(1) כתובת: שכונת השיכונים בטבעת הווילות.

(2) כתובת: שכונת הווילות מכר.

(3) כתובת: שכונת הווילות.

(4) כתובת: שכונת הווילות 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	מוחמד עראבי		עראבי אדריכלים	ג'דידה- מכר	השכונה הצפונית- מכר	1	049968243		arc.ora2m@g mail.com
מודד	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל- אסד	(1)				assadi007@g mail.com

(1) כתובת : מרכז הכפר דיר אלאס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

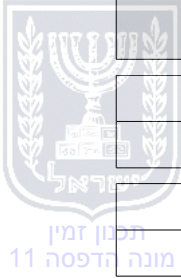
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,072	100
סה"כ	1,072	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,072.58	100
סה"כ	1,072.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א- בתי מגורים . ב- מועדונים פרטיים וחברתיים ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושתחי חניה . ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה . ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . ו- חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב . ז- חנויות מזון וקיוסקים . ח- מספרות ומכוני יופי .	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
חומרי גמר לפי הנחיות מרחביות ובאישור הוועדה המקומית.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ב
גדרות : אישור גדרות בנויה מחומרים עמידים אם גדר קלה באישור הוועדה המקומית	
קווי בנין	ג
קו בנין עלי המסומן בטשריט הנו לכל הקומות . קו בנין המסומן בטשריט הנו לקומת קרקע בלבד. קווי בנין לפי תשריט .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	12	42	24	144	400	מגורים א'

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:

מחסנים מבנים קיימים בהיתר בנייה קו בניין שלהם יהי קו בניין מאושר לפי מצב קיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) מרפסת זיזית עד 14 מ"ר ליח"ד ובתנאי שסה"כ שטחי המרפסות בכל המגרש לא יעלה על 12 X מס' יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב**

א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תוכנית **ביוב** עבור כל שטח התוכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית לשמור קרקע הדרושה להנחת קו ביוב בהתאם לתכנית הביוב המאושרת.

ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוכף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הביוב המאושרת בכל מקרה לא יאושר פתרון לשפכים בבורות.

ג- תנאי לקבלת היתר בניה הינו התחלת ביצוע בפועל של פתרון קצה אזורי לביוב, לא תאושר התכנית ללא אישור ועדת משנה לביוב ותשתיות לתכנית ביוב עם פתרון קצה.

ד- באזור מגן של קידוחי מי שתייה המסומן במפה בעיגול ירוק לא ינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב מוסכם ע"י משרד הבריאות.

ה- השטחים שאושרו לבניה ונמצאים בתוך איזור מגן ב' לקידוח מי שתיה, לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של קווי ביוב מוגנים בהתאם לדריות משרד הבריאות סעיף זה לא יחול במקרה של תוספת למבנים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

עד 7 שנים מיום אישורה

