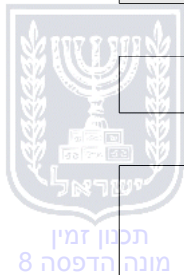


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-1195429

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-מג'ד אל כרום בבכ/מק/16039/2/24



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005290094/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה חלוקת הקרקע בין השותפים, בחלקה 76 גוש 19053 בתחום תכנית בבכ/מק/16039/24/15, ישוב מג'ד אל כרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמה-מג'ד אל כרום בבכ/מק/2/24/16039	

מספר התכנית	260-1195429
-------------	-------------

שטח התכנית	3.583 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

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), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13)ב

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	225727
קואורדינאטה Y	758785

**1.5.2 תיאור מקום**

מזרח הכפר מג'ד אלכרום .

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מג'ד אל כרום - חלק מתחום הרשות: מג'ד אל כרום

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מג'ד אל כרום

שכונה מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19053	מוסדר	חלק		76

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
260-0318477	821, 157, 155, 154, 151, 149

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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
28/11/2013		1754	6706	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16039, בתחום של תכנית זו בלבד .	החלפה	<u>16039 ג</u>
15/04/2018		6849	7761	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260- 0318477, בתחום של תכנית זו בלבד .	החלפה	<u>260-0318477</u>
30/11/2021		1756	10028	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 260- 0782524. הוראות תכנית 260-0782524 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>260-0782524</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אסעד אסדי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אסעד אסדי		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון		1	23/11/2023	יוסף דאוד	10: 56 04/12/2023	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1: 500	1	09/03/2023	אסעד אסדי	10: 51 01/02/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
טבלאות איזון והקצאה	רקע	חוות דעת		11	23/11/2023	יוסף דאוד	10: 55 04/12/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	01/02/2024	אסעד אסדי	10: 37 01/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	מוסטפא ספי (1)			דיר אל- אסד					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד : 116.

**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 אסדי		א. אסדי	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א	902	049881584		A0522475539 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)				a0522475539 @gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	יועץ	יוסף דאוד	4105325		עכו	(2)				josef_daoud @hotmail.co m

(1) כתובת : ת.ד : 902.

(2) כתובת : ת.ד : 505.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 ללא הסכמה לצורך הסדרת חלוקת הקרקע בין השותפים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה.

2. הגדלת אחוזי בניה .

3. הגדלת מסי יח"ד.

4. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

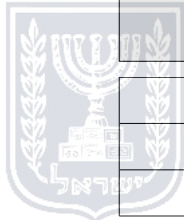


תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	157, 155, 154, 1511, 1491
דרך מאושרת	821

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	550	15.35
מגורים ב'	3,033	84.65
סה"כ	3,583	100

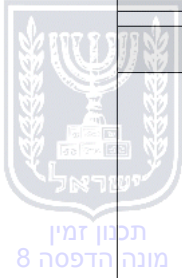
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	549.11	15.33
מגורים ב'	3,033.15	84.67
סה"כ	3,582.26	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. מועדונים פרטיים וחברתיים</p> <p>3. גני ילדים, פעוטונים בהסכמת הרשות המקומית, מגרשים, משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>5. חנויות מזון, מסעדות ומסחר בחזית הפונה לדרך.</p> <p>6. מספרות ומכוני יופי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתא שטח מס' 1491 ניתן להקים שני מבנים במרחק של 4 מ'.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מספר מגרי הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										ש"כ שטחי בניה	שרות				
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 5	16	6	50	200	(1)	(1)	24	176	300	1491	מגורים ב'
(6) 4	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(2) 5	16	5	50	144	(1)	(1)	(4) 6	(4) 30	300	1,155, 1,154, 1,157	מגורים ב'

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:

- שטחי הבניה המותרים הינם מעל למפלס הכניסה. עם זאת רשאית הועדה המקומית להעביר שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה כאשר תמצא זאת לנכון משקולים תכנוניים.
- קווי בניין צדדי ואחורי "משטח ציבורי פתוח" מטר אחד (1 מ').
- קו בניין קדמי "משטח ציבורי פתוח" שני מטר (2 מ').
- הערות נוספות עפ"י המצויין בתכנית ג/16039.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הועדה רשאית להתיר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- 4 קומות + קומת עמודים.
- לפי תשריט.
- בקומה.
- במגרשים שרוחבם קטן מ 14 מטר, בסמכות הועדה המקומית לאשר קו בניין צדדיים ו/או אחוריים 2 מטר, לפי שיקולה.
- או לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 תשתיות**

תשתיות הביוב, ניקוז, מים ואשפה יחוברו למערכת התשתיות של היישוב.

**6.2 הוראות אחרות****6.2.1 מבנים קיימים**

א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית המאושרת מס' 260-0318477.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

ב. במגרשים שקיימים בהם שני מבנים, רשאית הועדה לאשר הגשת בקשה להיתר בנייה על מבנה אחד ללא צורך בחיבור עם המבנה השני. המבנה השני יסומן כ"לא כלול".

כל בעל מבנה יקבל שטח בהתאם לזכויות המגיעות לו (לפי טבלת האיזון של התכנית המאושרת מס' 260-0318477).

המרחק המינימלי בין שני המבנים לא יפחת מ 3 מטר.

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

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8