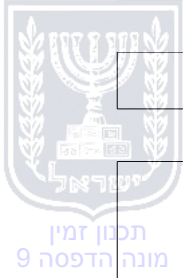


הוראות התכנית

תכנית מס' 1298546-260

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-מג'ד אל כרום בבכ/מק/16039/5/24



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005357406/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה בתחום תכנית מאושרת ג/16039 ותכנית איחוד וחלוקה בבכ/מק/16039/15/24 ביישוב מג'ד אל כרום .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 איחוד וחלוקה ללא הסכמה-מג'ד אל כרום בבכ/מק/
 5/24/16039

מספר התכנית
 260-1298546

1.2 שטח התכנית
 4.133 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק
 62א (א) (1)

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**

225454 קואורדינאטה X

758648 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מג'ד אל כרום**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

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19053	מוסדר	חלק		57-58, 64

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
542, 200, 198	260-0318477

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>16039 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16039 ממשיכות לחול.	6706	1754		28/11/2013
<u>260-0318477</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260-0318477, בתחום של תכנית זו בלבד .	7761	6849		15/04/2018
<u>260-0782524</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260-0782524, בתחום של תכנית זו בלבד .	10028	1756		30/11/2021



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			10	06/09/2024	יוסף דאוד	08: 43 10/09/2024	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1: 500	1	11/08/2024	אסעד אסדי	15: 47 11/08/2024	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
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	10/01/2024	אסעד אסדי	14: 06 11/02/2024	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, בקעת בית הכרם		ועדה מקומית בקעת בית הכרם	כרמיאל	הנפח		04-9027500	04-9580379	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	שמאי	יוסף דאוד	4105325		עכו	(2)				josef_daoud @hotmail.com

(1) כתובת : ת.ד : 902.

(2) כתובת : ת.ד : 505.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 במטרה להסדיר חלוקת הקרקע בין השותפים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה.



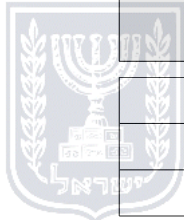
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2001, 1982, 1981
שטח ציבורי פתוח	5421

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,313	80.16
שטח ציבורי פתוח	820	19.84
סה"כ	4,133	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,319.32	80.19
שטח ציבורי פתוח	820.14	19.81
סה"כ	4,139.46	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים. 2. מועדונים פרטיים וחברתיים 3. גני ילדים, פעוטונים בהסכמת הרשות המקומית, מגרשים, משחקים, גנים ושטחי חניה. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 5. חנויות מזון, מסעדות ומסחר בחזית הפונה לדרך. 6. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד לשימושים הבאים בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ככרות, גנים ציבוריים. 2. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים. 3. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. 4. גישת רכב למגרשים אשר אין להם אפשרות גישה אחרת - עפ"י החלטת הועדה המקומית. 5. מערכות תשתית 6. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי. 7. לא תותר כל בניה, למעט מבני שרות ותחזוקה, שבילים ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש 8. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר. 9. שבילים ומתקנים הנדסיים, תשתיות תת קרקעיות - באישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>בזמן הגשת בקשה להיתר בניה, תינתן אפשרות גישה למגרשים שאין להם גישה אחרת משטח ציבורי פתוח, אשר תיקבע ע"י הוועדה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(5) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 5	16	5	50	144	(2)	(2)	(1) 6	(1) 30	300	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:

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

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות	6.1
<p>6.1.1 תשתיות</p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב, בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור המועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>6. סידורי 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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>7. מיכלי האשפה, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום שטח המגרש, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בעלי אופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה.</p> <p>8. מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה.</p>	6.1.1
<p>6.1.2 ניהול מי נגר</p> <p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	6.1.2
6.2 הוראות אחרות	6.2
<p>6.2.1 מבנים קיימים</p> <p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית מאושרת מס' 260-0318477 ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>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.</p> <p>תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> <p>ב. במגרשים שקיימים בהם שני מבנים, רשאית הועדה לאשר הגשת בקשה להיתר בנייה על</p>	6.2.1

6.2 הוראות אחרות	
	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). המרחק המינימלי בין שני המבנים לא יפחת מ 3 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מהתכנית המאושרת ג/ 16039 ועל כן כפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9