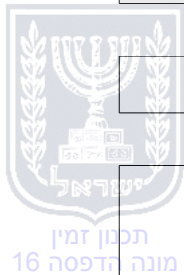


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1179910

"הסדרת תוואי דרך 105-שינוי קו בניין"



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005280852/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להתאמת קווי בניין כביש מס' 105 והכשרת רקע תכנוני לצורך הסדרת הבניה הקיימת



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

"הסדרת תוואי דרך 105-שינוי קו בניין"

252-1179910

מספר התכנית

9.497 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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
קואורדינאטה X	215180
קואורדינאטה Y	758927

1.5.2 תיאור מקום

גידידה בשכונה הקרום מזרחית צמוד לכביש 70

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גידידה-מכר - חלק מתחום הרשות: גידידה-מכר

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18543	מוסדר	חלק		83, 94
18547	מוסדר	חלק		28, 35, 37

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
ג/ 7973	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7973 ממשיכות לחול.	5038	711		10/12/2001



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					דלה עסאם		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		דלה עסאם		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	20/11/2022	דלה עסאם	10: 10 18/06/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		המועצה המקומית גידידה מכר	גידידה- מכר			04-9588612	04-9561429	adham@j- m.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גידידה מכר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית גידידה מכר	גידידה- מכר	(1)		04-9588612	04-9561429	adham@j-m.org.il

(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	דלה עסאם		דלה עסאם הנדסה ומדידות	כפר יאסיף	כפר יאסיף		049561532		isam@daly.c o.il
הנדסה ומדידות	מודד	עסאם דלה	893		כפר יאסיף	(1)		04-9561532	04-6306465	isam@daly.c o.il

(1) כתובת: כפר יאסיף.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

התוכנית מיועדת להתאמת קווי בניין למצב הקיים בשטח לצורך הכשרת בניה קיימת לגליזציה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בהתאם לקיים בשטח
קביעת הוראות להריסת מבנים בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	35, 29, 28
מבנים ומוסדות ציבור	37
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	203, 105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך משולבת	203, 105
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	37
להריסה	מגורים א'	35, 29, 28

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	361	3.80
דרך משולבת	1,636	17.23
מבנים ומוסדות ציבור	1,404	14.78
מגורים א'	6,097	64.19
סה"כ	9,498	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	360.65	3.80
דרך משולבת	1,636.26	17.23
מבנים ומוסדות ציבור	1,403.96	14.78
מגורים א'	6,097.37	64.19
סה"כ	9,498.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים מועדונים פרטיים וחברתיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב. חנויות מזון וקיוסקים. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד להקמת בנייני ציבור כגון: מקומות לפולחן דתי: כגון: כניסיה, מסגד וכו. מוסדות חינוך ותרבות. מגרשי משחקים. מרפאות תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
4.2.2	הוראות
א	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	כל בניה או בקשה להיתר בתא שטח זה חייבת להבטיח סידורי הנגשה לנכים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנאי למתן היתר בניה סלילת הכביש המוצע עד התחברות עם כבישים סטטאטוריים סלולים בסביבה
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופתוח גנני שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם
4.4.2	הוראות



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			
							מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	3	12			70	210	60	150	500	37	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	4	15	12	6	42	168	24	144	400	35, 29, 28	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין המופיעים בטבלה הנם לבניה חדשה. לבניה קיימת כפי שמופיע בתשריט קווי הבניין יהיו לפי קונטור הבניה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	<p>א. לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקומות חניה בתוך המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשי"ג 1983 ועדכונה.</p> <p>ב. לא תותר הקמת חניה נפרדת להחניית רכב באזור כלשהוא אם אפשר לדעת הועדה המקומית, להתקינה בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>ג. גובהה של חניה נפרדת לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתה של החניה להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.</p>
6.1.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך .</p> <p>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 להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.</p> <p>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, ולנטוע עצים חדשים שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים .</p>
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי סימון בתשריט : להריסה
	כל המבנים והאלמנטים המסומנים בתוכנית להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה
6.2.2	תנאים בהליך הרישוי
	כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.3	מקרקעין
6.3.1	תשריט חלוקה
	<p>1. הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחם מעל 800 מ"ר, שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2. מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.</p> <p>במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים, במרחק 4.0 מ' אחד ממשנהו או שני בניינים צמודים עם קיר משותף.</p> <p>3. על אף האמור בהוראות התוכנית, יהיה מותר להקים על המגרש מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר.</p>
6.3.2	הפקעות לצרכי ציבור
	שטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם המועצה המקומית גדידה מכר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יחל מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16