

הו"ק א"ת



חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

9.12.99



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המרכזי

הודעה על אישור תכנית מס' 10870 / ג' / 1999
במסגרת בילקוט הפרסומים מס' 4843

תכנית מפורטת מס' ג' / 10870

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 10870 / ג' / 1999
במסגרת בילקוט הפרסומים מס' 4843

ג'דידה

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג' / 3404
וכפופה להוראות תכנית מס' ג' / 6763

הוראות התוכנית

מס' יח"ד: 280

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

אוגוסט 1999

מחוז	צפון
נפה	עכו
מרחב תכנון מקומי	הגליל המרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי	גידידה
שם הישוב	גידידה
תכנית מפורטת מסי	גי / 10870
המהווה שינוי	לתכנית מתאר גי / 3404 וכפופה להוראות תכנית גי / 6763
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 06-6558211 פקסי - 06-6560521
היוזם והמגיש	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 06-6558211 פקסי - 06-6560521
עורך התכנית	מחלקת תכנון, מ.מ.י. מחוז הצפון, נצרת עילית טל' - 06-6558211 פקסי - 06-6560521
מסי יח"ד	280 יח"ד
תאריך	יוני 1998, אוגוסט 1999

	1.0	<u>כללי</u>
<u>שם התכנית:</u>	1.1	
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 10870 המהווה שינוי לתכנית מתאר ג' / 3404, וחלות עליה הוראות תכנית ג' / 6763, ולהלן "התכנית".		
<u>מסמכי התכנית:</u>	1.2	
א. 10 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית".		
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250, להלן "התשריט".		
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה ויש לראות את התוכנית כמקשה אחת.		
<u>גבולות התכנית:</u>	1.3	
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.		
<u>שטח התכנית:</u>	1.4	
שטח התכנית 41.971 דונם מדוד באמצעות מחשב.		
<u>מיקום התכנית:</u>	1.5	
בכפר ג'דידה		
בין קווי אורך: 215.250 ; 214.900 = X		
בין קווי רוחב: 759.700 ; 759.400 = Y		
גוש: 18548		
חלקות בשלמות: 113 - 152, 154 - 170, 175 - 177, 181 - 184, 189, 196 - 200, 203.		
חלקי חלקות: 153, 171 - 174, 178 - 180, 185, 198, 199, 201, 202.		
<u>יזום התכנית:</u>	1.6	
מנהל מקרקעי ישראל.		
<u>בעל הקרקע:</u>	1.7	
מנהל מקרקעי ישראל.		
<u>עורך התכנית:</u>	1.8	
מחלקת תכנון, מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון		
<u>מטרות התכנית:</u>	1.9	
חלוקה מחדש למגרשי מגורים ותיקון תוואי דרכים תוך התאמה למצב קיים, ללא שינוי הוראות התכנית, למעט תוספת אחוזי בניה לצורכי שרות.		
<u>יחס לתכניות אחרות:</u>	1.10	
על תכנית זו יחולו הוראות תוכנית ג' / 6763, למעט השינויים שנעשו ע"י תכנית זאת, והיא מהווה שינוי לתשריט תכנית המתאר ג' / 3404. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכניות אלו, יגברו הוראות תכנית זו.		
<u>הוראות התכנית:</u>	1.11	
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצויים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי - התיישבות בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר.		
<u>השימוש בקרקע ובמבנים:</u>	1.12	
לא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.		

רשימת התכליות:

1.13

- א. שטח למגורים (מגורים א') בהתאם להוראות תכנית ג' / 6763, כמפורט בפרק 2 להלן.
- ב. דרך להולכי רגל, בהתאם להוראות תכנית ג' / 6763, כמפורט בפרק 2 להלן.
- ג. דרך מוצעת, קיימת או מאושרת, בהתאם להוראות תכנית ג' / 6763, כמפורט בפרק 2 להלן.
- ד. שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ, ישמש להקמת גני ילדים, אשר ישמש כמגרש משחקים עד להקמת גני הילדים בעתיד, ובהתאם להוראות המפורטות בפרק 2 להלן.

טבלת ייעודי קרקעות:

1.14

מצב קיים:

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
אזור דרך קיימת או מאושרת	5.031	12%
מגורים א'	31.870	76%
דרך להולכי רגל	4.806	11.4%
אזור למבני ציבור	2.64	0.6%
סה"כ	41.971	100%

מצב מוצע:

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
מגורים א'	33.389	79.6%
דרך להולכי רגל	3.399	8.1%
דרך מוצעת	1.56	0.4%
דרך קיימת או מאושרת	4.167	9.8%
מבני ציבור משולב בשצ"פ	0.860	2.1%
סה"כ	41.971	100%

ספרות	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התכנית
2	כתום	מגורים א'
3	פסים אלכסוניים בירוק ואדום	דרך להולכי רגל
4	אדום	דרך מוצעת
5	חום	דרך קיימת או מאושרת
6	קווים דקים אלכסוניים באדום	דרך לביטול
7	פסים אלכסוניים בירוק וחום מותחמים בחום כהה	מבני ציבור משולב בשצ"פ
8	חום בהיר מותחם בחום כהה	מבני ציבור
9	קו דק בירוק ומספר בירוק לצידו	גבול חלקה ומספרה
10	קו שחור דק ומספר מותחם בעיגול	גבול מגרש ומספרו
11	א. סיפרה ברביע עליון בעיגול ב. סיפרה ברביע צדדי בעיגול ג. סיפרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו בניין כלפי הדרך רוחב הדרך

- 1.16 **ביצוע תשתיות ופיתוח:**
לפי הוראות תכנית ג' / 6763 להלן:
- א. ניקוז ותיעול**
הוועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הוועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.
- ב. ביוב**
1. לפי דרישת הוועדה המקומית ואישור הוועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית, או חלק ממנה שיקבע ע"י הוועדה המחוזית.
 2. כל בניין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג. אספקת מים**
1. אספקת המים בתאום עם הרשות המקומית.
 2. שום באר פתוחה, באתר ציבורית, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- ד. חשמל איסור הבנייה בקרבת קווי חשמל**
1. לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | המבנה | |
|-----------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110 ק"ו | 8 מטרים |
| בקו מתח עליון 150 ק"ו | 10 מטרים |
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 1.17 **הפקעות לצורכי ציבור:**
השטחים בתכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1966, ויירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.
- 1.18 **היטל השבחה:**
היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.
- 1.19 **שטח עתיקות:**
אתר עתיקות כמשמעותו בחוק העתיקות - תש"יח.
לפי הגדרת השטח הבנוי במפת הגוש, לא ינתן היתר להריסה או בנייה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בנייה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כרייה, שינוי, תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תש"יח, סעיף 29א'.

2.0 הוראות בנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד

- 2.1 כללי:
- א. הוראות הבנייה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור על הייעודים שבתחום התכנית, ובהתאם להוראות תכנית ג' / 6763.
- ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בנייה מיוחדות למגורים לפי האמור בהוראות תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית ג' / 6763.
- 2.2 שטחי חניה ומיקום החניה:
- א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבנייה להתקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.
- ב. לא תותר הקמת חניה מקורה נפרדת להחנית רכב באזור כלשהוא, אם אפשר לדעת הוועדה המקומית להתקינה בקומת הקרקע של הבניין.
- ג. גובהה של חניה מקורה נפרדת לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר את הקמתה של חניה מקורה להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
- 2.3 דרכים ונטיעות:
- א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- ב. לא יבנה בניין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- ד. בסמכות הוועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- ה. מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות על ידי תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- ו. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.
- ז. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הוועדה המקומית.
- ח. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל להמתנה לאוטובוסים.
- ט. נטיעות עצים ושמירתם
1. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
2. לא קיים בעל נכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
3. הוועדה 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, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.
- 2.4 מקלטים:
- בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים (ממ"ד- ים) בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם.

- 2.5 חלוקת משנה :
 הוועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת על ידי בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה על ידי מודד מוסמך.
- 2.6 הרחקת אשפה :
 לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.
- 2.7 תנאים לבניית מגורים (מגורים א') :
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות בתכנית ג' / 6763 כמפורט להלן :
 ב. אזור מגורים א'
 מותר לבנות
 1. בתי מגורים
 2. מועדונים פרטיים וחברתיים באזור מגורים מותרים באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה.
 3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
 6. חנויות מזון וקיוסקים.
 7. מספרות ומכוני יופי.
 ג. מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
 ד. על אף האמור בסעיף ג' לעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
 ה. תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר באזור מגורים בתנאי שיובטח שטח חניה על פי התקנות שבחוק התכ"ב וכן שיהיו כלים לאצירת אשפה לצרכי החנויות.
 ו. שטח מינימלי למגרש בנייה, אחוז בנייה מקסימלי, מרווחים וקווי בנייה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, וגובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
 ז. מספר יחידות דיור - בכל מגרש תותר הקמת 4 יח"ד במבנה אחד, להוציא מגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר כאמור בסעיף 2.7 סעיף קטן ג' לעיל, בהם תותר הקמת 2 מבנים עם 4 יח"ד בכל מבנה.
 ח. חניה - בשטח המגרש כאמור בסעיף 2.2 לעיל.
 ט. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר.
 י. מבנה עזר - מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
 יא. בנינים קיימים - הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זאת בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זאת יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהייה חריגה לתחום הכביש.

שם האזור	גודל מגרש מיני במ"ר	אחוזי בנייה מירביים										שם האזור			
		קווי בניין		מפלס		כניסה		שטחי		סה"כ			תכנית מקסימלית		
		אחורי	צדדי	קידמי	מפלס	מפלס	כניסה	שטחי	עיקרי	שימוש	מתחת	מעל	מס' קומות	גובה מרבי	מס' יחיד למגרש
מגורים א'	315	3 מ' (*1)	3 מ' (*1)	3 מ' (*1)	144% (*2)	0%	0% (*2)	24%	144%	144%	168% (*3)	42% (*3)	4	15 מ'	4 (*4)
מבנה ציבור משולב בשצ"פ	860	5 מ'	5 מ'	5 מ'	50%	0%	0%	10%	40%	50%	50%	50%	1	5 מ'	

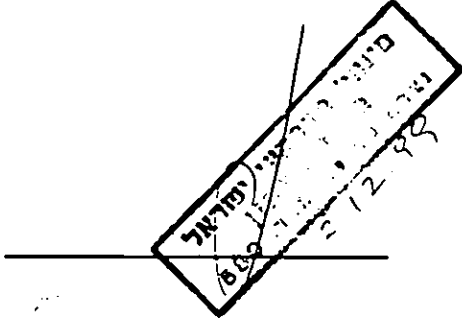
הערות:

- (1) למעט הבנין הקיים - אשר יאושר בקו הבנין הקיים ובתנאי שלא יחרוג לתחום הדרך.
- (2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממפלס כניסה למתחת מפלס כניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המותר
- (3) בנוסף מותרת הקמת מבנה עזר אחד במגרש ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר בהם מותרת הקמת שני מבנים תותר הקמת 2 מבני עזר של 40 מ"ר כ"א.
- (4) במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר, ובהם ניתן להקים 2 מבנים (עם קיר משותף) כאמור בסעי' 2.7 קטן ג' לעיל, מספר יחידות הדיור הוא 4 יחיד למבנה, וסה"כ 8 יחיד במגרש.

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

יזם התכנית:



מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

בעל הקרקע:

מחלקת תכנון, מחוז הצפון
מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

תאריך: