



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'ג/20291

שם תוכנית: תוספת אחוזי בניה בחלקה 20 בגוש 18542 בג'דידה מכר

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	מתן תוקף
----------	----------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו הוכנה על מנת להגדיל את השטח שמשרת את הציבור בכפר ג'דידה מכר מה שמאפשר הקמתם של מבנים נחוצים לשירות הציבור בנוסף התכנית משאירה פונקציה מסחרית ומגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית 1.1 : שם התוכנית : תוספת אחוזי בניה בחלקה 20 בגוש 18542 בג'דידה מכר

מספר התוכנית : 20291/ג

שטח התוכנית 1.2 : 12.847 דונם

מהדורות 1.3 : שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 19-01-15

סיווג התוכנית 1.4 : סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

- ל"ר

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
213/950
759/400

1.5.2 תיאור מקום מרכז הכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית גידדה מכר

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
עכו

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית יישוב

שכונה
רחוב
מספר
גידדה מכר
בין כפר גדידה למכר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18542	• מוסדר	• חלק מהגוש		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/12/01	5038	התכנית משנה את ג'7973 בנושאים המפורטים בה במפורש, וכל יתר ההוראות של ג'7973 תמשכנה לחול.	• שינוי	ג'7973
14/07/96	4427	התכנית משנה את ג'8627 בנושאים המפורטים בה במפורש, וכל יתר ההוראות של ג'8627 תמשכנה לחול.	• שינוי	ג'8627

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עראבי מוחמד	09/11/2014	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עראבי מוחמד	09/11/2014	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					גדידה מכר						

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9964370		04-9864094	גדידה מכר ת.ד. 879	509004867	רשות מקומית ג'דידה מכר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				נצרת עילית רחוב החרמון 2 ת.ד. 580 מיקוד 1766401						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ora2m@017.net.il	04-9968243	0509804779	04-9968243	גדידה מכר 20105 ת.ד. 853			109900	027644343		אדריכל	
farid samri simril@013net.net		0505414507	04-9965488	מכר מיקוד: 25105			988	291121158		סמל פריז	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מאזור למרכז אזרחי לשני אזורים נפרדים מגורים משולב במסחר ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור ומגורים ומסחר.
ב. קביעת שימושים חדשים.
ג. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.847
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0.0	15416.4-	15416.4	מ"ר	מרכז אזרחי
		11732.4	11732.4+	0.0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		1228	1228+	0.0	מ"ר	מסחר
		4912	4912+	0.0	מ"ר	מגורים
		49	49+	-----	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001	מבנים ומוסדות ציבור
		002	מגורים ומסחר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
0%	0.0	12847	מרכז אזרחי
76%	9777	0.0	מבנים ומוסדות ציבור
24%	3070	0.0	מגורים ומסחר
100%	12847	12847	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
מבנים ומוסדות ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. חניה תת קרקעית.	
הוראות	4.1.2
א. גמר בנייה	א. אבן או טיח אקרילי
ב. מזגנים ומרזבים	ב. מזגנים יהיו מוסתרים במוסתור כחלק אנטגרלי מהתכנון. מרזיבים מוסתרים בתוך הקירות.
ג. גובה קומת חניה	ג. גובה קומת חניה 2.2 מ'
ד. תוספת למבנה קיים	ד. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.

שם ייעוד: מגורים ומסחר	4.2
שימושים	4.2.1
א. מסחר בקומת קרקע.	
ב. 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר.	
ג. שימושים נלווים למסחר ומגורים.	
ד. חניה תת קרקעית.	
הוראות	4.2.2
א. הוראות בנייה	א. גובה של קומה מסחרית יהי 5 מ'. גובה קומת חניה 2.2 מ'
ב. גמר בנייה	ב. אבן או טיח אקרילי
ג. מזגנים ומרזבים	ג. מזגנים יהיו מוסתרים במוסתור כחלק אנטגרלי מהתכנון. מרזיבים מוסתרים בתוך הקירות.
ד. גדרות	ד. גדרות עד גובה 1.80, חלק תחתון עד 1.20 מ מאבן מקומית, חילקו העליון מסורגים.
ה. הסדרי חניה	ה. תנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית, אישור נספח הסדרי תנועה וחניה על ידי הועדה המקומית. הנספח יערך על ידי מהנדס תנועה.
ו. איחוד וחלוקה	ו. תנאי להוצאת היתר, אישור חלוקה כדין.
ז. מבנים קיימים	ז. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	צמימות לדונם (נ"מ)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחרים		שטחי בניה אחוים		מפלס הכניסה	מסל הקובעת	גודל מגרש / מזערי / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידוי- צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	אחורי						מתחת לכוניסה	מעל לכוניסה	מתחת לכוניסה הקובעת	שטחים לצורך חנייה בלבד					
3	3	3	לפני תשריט	לפני תשריט	4	17	50%	ל"ר	200%	50%	---	30%	120%	1000	001	מבנים ומסחר ציבורי		
5	5	5	לפני תשריט	1	7	ל"ר	50%	ל"ר	300%	50%	50%	---	10%	40%	1000	002	מגורים ומסחר	
													40%	160%				

הערך: 1. באישור הוועדה המקומית תותר העברת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
 2. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ מפלס הרחוב.
 3. גובה המבנה נמדד ממפלס ה הכניסה .

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת לקווי חשמל :
- לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנוכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

מציר הקו מהת ל הקיצוני	
3.0 מטר	רשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
2.0 מטר	קו מתח נמוך עם תיילים בודדים וקבלים אוויריים
5.0 מטר	קו מתח גבוה 33 ק"ו
20.0 מטר מציר הקו	קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר
35.0 מטר מציר הקו	קו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר
1.0 מטר	מהנקודה הקרובה יותר לאורך רשת
3.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי לעמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו0.51 מכבילים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור

6.2 היטל השבחה

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 הוראות הג"א
תנאי למתן היתר בניה יהי – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה אלא בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית והוראות פיקוד העורף.
6.4 כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי למתן היתר בנייה.
6.5 חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.6 מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית
6.7 ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6.8 אשפה
סידור 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 לפני פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר
6.9 עתיקות
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.10 נגישות למוגבלי ניידות.
קבלת היתר למבנה ציבורי מותנה בהבטחת סידורים למוגבל ניידות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.
6.11 עצים בוגרים
א. 32 עצים יועתקו בשטח המועצה בליווי אגרונום מומחה בתחום. ב. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים. ג. העצים להעתקה יסומנו בהיתר הבנייה. ד. ביצוע עבודות ההעתקה לאחר קבלת היתרי בנייה ורישיונות כריתה כדין.

6.12 ביוב

תנאי למתן היתר בנייה הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ך	לי"ך

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	מועצה מקומית ג'דידה מכר	חתימה:	18/01/15	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מועצה מקומית ג'דידה מכר	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: עראבי מוחמד	תאגיד:	חתימת עראבי מוחמד	18/01/15	תאריך:
	מס' רישוי 87	טל' 509804779	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם: מועצה מקומית ג'דידה מכר	תאגיד:	חתימה: מועצה מקומית ג'דידה מכר	18/01/15	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י	תאגיד:	חתימה:		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:		