

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0616201

שינוי בקווי בניין והגדלת אחוזי בנייה ותכסית קרקע ומס' קומות.

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המרכזי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי בניין והגדלת אחוזי בנייה, ותכנית קרקע ומס' קומות עקב מצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין והגדלת אחוזי בנייה ותכסית קרקע ומס' קומות.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
252-0616201	מספר התכנית	
0.535 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
(9) א62 (א), (א4) א62 (א), (4) א62 (א), (16) א62 (א)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

215255 קואורדינאטה X

759450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח גדידה-מכר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'דידה-מכר - חלק מתחום הרשות: ג'דידה-מכר

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ברבור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18548	מוסדר	חלק		53

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1986	2074	3334	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3912 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3912
05/03/1992	2360	3980	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6763 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6763



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רזין סוילם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רזין סוילם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 12 19/08/2019	רזין סוילם	30/07/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		00: 11 19/08/2019	עביר סעיד	30/07/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		10: 52 05/02/2018	רזין סוילם	25/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גמאל בסל			גידידה- מכר	(1)		04-6576657	04-6576657	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גידידה-מכר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמאל בסל			גידידה- מכר	(1)		04-6576657	04-6576657	

(1) כתובת: גידידה-מכר.

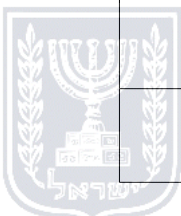
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-5456054	04-5456054	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	רזין סוילם	109145		גידידה- מכר	(1)		04-6576657	04-6576657	razengs@gm ail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רזין סוילם	1045		ג'דיידה- מכר	(1)		04-6576657	04-6576657	razeng@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ	עביר סעיד	0079570		כפר יאסיף	(2)		04-9961744	04-9961744	abireng1970@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 6030.

(2) כתובת : ת.ד. 659.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

שינוי בקווי בניין והגדלת אחוזי בנייה ותכסית קרקע ומס' קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין:

- א. שינוי בקו בניין קדמי מ-3.0 לפי המסומן בתשריט
 - ב. שינוי בקו בניין צדדי (שמאלי) מ-3.0 לפי המסומן בתשריט
 - ג. שינוי בקו בניין צדדי (ימיני) מ-3.0 לפי המסומן בתשריט
 - ד. שינוי בקו בניין אחורי מ-3.0 לפי המסומן בתשריט
2. הגדלת אחוזי בנייה מ-144 ל-164%
3. תוספת קומה (עליית גג).
4. הגדלת תכסית קרקע מ-36% ל-57%



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	535	100
סה"כ	535	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	549.15	100
סה"כ	549.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ו. חניות מזון וקיוסקים.</p> <p>ז. מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מ"על הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(1)	(1)	(1)	(1)	5	11.2	57	164	877	24	140	535	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

6.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

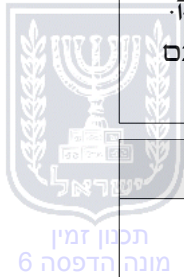
6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 1.0 מ' - מארון רשת 3.0 מ' - שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)

<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
<p>א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983. ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.2 מטרים. ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.</p>	<p>א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983. ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.2 מטרים. ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.</p>
<p>6.4</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.6</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p>6.7</p>	<p>עתיקות</p>
<p>"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח. לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש. לא יינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות-תשל"ח סעיף 29א'.</p>	<p>"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח. לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש. לא יינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות-תשל"ח סעיף 29א'.</p>
<p>6.8</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפרעים לדרך. 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 להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים. 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, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.</p>	<p>א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפרעים לדרך. 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 להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים. 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, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6