

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0668145

הגדלת אחוזה בניה למבנה ציבור קיים - מזרעה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית  
צפון  
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

מטרת התוכנית הסדר והגדלת אחוזי בניה ושינוי הוראות התכנית לצורך לגיטימציה למבנה ציבורי קיים בכפר מזרעה.

השינוי הינו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, סעיף 62א (א) 16 (א) (1):

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה ובמגרש המיועד לפי תכנית כאמור לבנייה שאינה למגורים בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן, בפסקה זו, "בנייה רוויה" בנייה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות. התכנית מציעה תוספת של 20% בשטח עיקרי (226.2 מ"ר)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית		

מספר התכנית	201-0668145
-------------	-------------

שטח התכנית	1.131 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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	חבל אשר
קואורדינאטה X	209450
קואורדינאטה Y	765300

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מזרעה - חלק מתחום הרשות: מזרעה

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
18138	מוסדר	חלק		33, 51

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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/2015	5318	7032	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20958 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 20958
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
06/07/2004	3327	5311	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13161 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 13161
23/10/1980	215	2665	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר הוראות תכנית ג/ 2315 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 2315



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אל חאלק בדראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חאלק בדראן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 55 10/06/2021	עבד אל חאלק בדראן	18/07/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 36 10/06/2021	עבד אל חאלק בדראן	25/10/2020		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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, רשות מקומית		מועצה מקומית מזרעה	מזרעה	(1)		04-9820104	04-9822559	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית מזרעה	מזרעה	(1)		04-9820104	04-9822559	

(1) כתובת: ת.ד. 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אל חאלק בדראן	2567065	דה-אידיאה לאבו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	19	04-8516001	04-8516001	deidea@012. net.il
	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(1)				eng.ihab81@ gmail.com

(1) כתובת: רחוב 24963.ת.ד. 147.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למבנה ציבור קיים בכפר מזרעה לפי תכנית ג/20958 בשיעור של 20% משטח המגרש ( 226.2 מ"ר)

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה בשטח מאושר בתכנית לצורך לגיטימציה. סעיף 62א (א) 16 (א) (1)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	1,131	100
סה"כ	1,131	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,131.7	100
סה"כ	1,131.7	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ תכנית ג/20958</p> <p>סעיף 4.1.1:</p> <p>א. ע"פ תוכנית ג/2315 : בתי ספר, גני ילדים, מרפאה וכו'.</p> <p>ב. ע"פ תוכנית ג/13161 : מוסדות ציבור וקהילה, חינוך, גני ילדים, מעונות יום, תחנות טיפול באם וילד, כנסייה, מגרשי משחקים, חנייה ציבורית למוסדות, מועדונים, מרפאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים וכל שימוש אחר ע"פ החוק לצורכי ציבור.</p> <p>סעיף 4.1.2:</p> <p>א. תנאים למתן היתר: היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישרלי ת"י 413.</p> <p>ב. עמידה בתקן חנייה על פי חוק התו"ב.</p> <p>ג. ניקוז - ניקוז תחום התוכנית באחריות הרשות המקומית. יש לוודא התנקזות תקינה ולמנוע שלוליות ונזקים בגין הצפות כתוצאה מניקוז לקוי.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12	60	150	1696.5	30%	15%	20%	85%	1131	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) ניתן להעביר זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (2) גובה מבנה ימדד מפני קרקע חפורה או טבעית, הגבוה מביניהם.
- (3) יותר קירוי צל על גג המבנה עד 50% משטח הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.5</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס ההמועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבנין לרשת המים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

פיתוח סביבתי	6.7
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

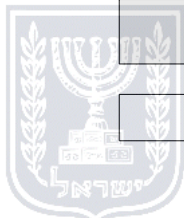
דרכים וחניות	6.8
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התו"ב "הבטחת מקומות חנייה-1983 או לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר".</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מידי עד חמש שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12