

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

17/11/2021

תכנית מס' 201-0814350

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חניון שוק פייסל, מזרעה

תכנון זמין

מונה הדפסה 23

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 23



תכנון זמין

מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לאפשר הקמת מבנה חניה בשטח של 11,463 מ"ר בגובה של 4 קומות מעל מרתף (16 מ' מעל קומת מרתף) בצמידות לשוק פייסל במטרה לספק פתרונות חנייה למתחם בנוסף לפתרונות הקיימים בתחום המגרש המסחרי המאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	201-0814350
-------------	-------------

שטח התכנית	11.407 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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

209393 קואורדינאטה X

765726 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שוק פייסל בכניסה למזרעה**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 שוק פייסל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18137	מוסדר	חלק		16-17

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/2019	11829	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 201-0580134. הוראות תכנית 201-0580134 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	201-0580134
06/07/2004	3327	5311	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13161 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13161
07/10/2014	110	6893	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20226. הוראות תכנית ג/ 20226 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20226
23/06/2016	8017	7289	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201-0341222 ממשיכות לחול.	שינוי	201-0341222
07/05/2006	3129	5525	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חא/ מק/ 10/2004 ממשיכות לחול.	שינוי	חא/ מק/ 10/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 20 18/07/2021	מאיר רוזנטל	02/05/2021	18		מחייב	ניקוז
לא		14: 18 18/07/2021	מאיר רוזנטל	01/06/2021	1	1: 1000	מחייב	ניקוז
לא		17: 59 18/07/2021	יעל קוזוקרו-מלאכי	05/12/2019		1: 1250	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	פייסל אסלאן			מזרעה	(1)		04-6897412		mnarmnarr212@gmail.com
	פרטי	פייסל אסלאן מדיאן			מזרעה	(1)		04-6897412		mnarmnarr212@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזרעה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פייסל אסלאן מדיאן			מזרעה	(1)		04-6897412		mnarmnarr212@gmail.com

(1) כתובת: מזרעה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m
	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל		מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	moran@rme. co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הקמת חניון לצורך מתן פתרונות חנייה למתחם שוק פייסל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים ושפ"פ לחניון ודרך מוצעת
הגדרת זכויות והוראות בניה עבור חניון
תוספת זכויות (200 מ"ר) עבור יעוד מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	9,8
חניון	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	8
להריסה	חניון	2
להריסה	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	528.4	4.63
מגורים א	2,694	23.62
מגורים א 2	229.1	2.01
מסחר	7,293	63.93
שפ"פ	663	5.81
סה"כ	11,407.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	528.4	4.63
דרך מוצעת	240.6	2.11
חניון	3,345.94	29.33
מסחר	7,292.92	63.93
סה"כ	11,407.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	ישמש למסחר, משרדים, מסעדות ומקומות בילוי כחלק מאזור הכניסה הצפונית מדרך מספר 4 לכפר ושטח הבהאים. גובה מבנה עד 2 קומות.
4.1.2	הוראות
א	גגות תותר חניה על הגג
ב	תנאים למתן היתרי בניה הגשת תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לאישור הוועדה המקומית
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מסעה, מדרכה, תשתיות, תאורה, ניקוז, גינון, חניה, מתקני דרך
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מסעה, מדרכה, תשתיות, תאורה, ניקוז, גינון, חניה, מתקני דרך
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	חניון בקומות, אזור פריקה וטעינה מקורה, מרתף, תותר חנייה על גג מבנה החניון. החניון מיועד לתת מענה לבאים למרכז המסחרי הקיים. קומת המרתף תשמש לאחסנה. ניתן לחבר בין מבנה השוק לחניון ע"מ לאפשר מעבר הולכי רגל ממבנה למבנה במפלסים השונים, כפי שיקבע בהיתר הבנייה ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא יאושרו חלונות וכניסות בקיר החניון הפונה צפונה לכיוון שטחי המגורים וזאת על מנת למנוע הפרעה למגורים. יותרו רק פתחי איורור חיוניים.
ב	סטיה ניכרת לא תותר תוספת גובה או קומות מעבר לרשום בטבלת הזכויות. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
ג	תנאים למתן היתרי בניה הגשת תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לאישור הוועדה המקומית. אישור נספח תנועה וחנייה ערוך ע"י יועץ תנועה, מאושר ע"י הוועדה המקומית. קבלת חו"ד רשות הניקוז ונחלים גליל מערבי לתכנון המפורט.

חניון	4.4
<p>ניהול מי נגר באזור חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
(5) 3	(5) 0	(5) 5	(5) 0	1	(4) 4	(3) 16	85	11463	(2) 2100		(1) 1000	8363	3345	חניון
(5)	(5) 0	(5) 2	(5) 5	2	(8) 2	(7) 12	55	13462	(6) 100		12%	72.6%	7293	מסחר

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:

לא תותר העברת שטחי בנייה שנקבעו בתת הקרקע למעל הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח פריקה וטעינה מקורה.
- (2) בתחום המרתף יותר קו בנין 0.
- (3) לא כולל מערכות טכניות. קירוי באזור פריקה וטעינה - 6.5 מ'.
- (4) תותר חניה על קומת הגג.
- (5) ע"פ תשריט.
- (6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לא ניתן להעבירם מעל הקרקע.
- (7) לא כולל מערכות. תותר חניה על הגג.
- (8) תותר חניה על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.2	חניה
	החניה תותר בתחום שטח התוכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם דרכים ולרשום על שם הרשות המקומית, בכפוף לכל דין.
6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>

חשמל	6.4
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביו</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<ol style="list-style-type: none"> 1. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בניה, תשמר בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% לצרכי ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרש. 2. חצרות המבנה יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבמגרש. ניתן לבדוק גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. תותר הזרמת עודפי נגר מהחצר לצרכי השהייה, בתיאום ואישור מהנדס המועצה. 3. באזור חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימור בחומרי ריצוף חדירים. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב המבנה. 	

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11	הריסות ופינויים
	מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23