

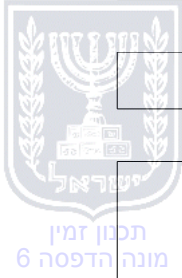
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 252-0967885

הוספת שטחי שירות תת קרקעי

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחי שירות תת קרקעי בשכונה מערבית גדידה מכר, חלק מחלקה 20 בגוש 18542 הבניין ייבנה מעל קומת חניה תת קרקעית



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הוספת שטחי שירות תת קרקעי

252-0967885

מספר התכנית

0.637 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4)

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 הגליל המרכזי

214311 קואורדינאטה X

759289 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב ג'דידה

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 שכונה מערבית ג'דידה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 7973	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7973 בתחומה של תכנית זו בלבד	5038	711		10/12/2001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוניר חליל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוניר חליל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 06 08/02/2023	מוניר חליל	08/02/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		23: 26 20/03/2022	עביר סעיד	16/03/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		23: 12 18/04/2021	מוניר חליל	15/04/2021	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	סעיד חאנג'י (1)			גידיידה- מכר			04-9968243	04-9968243	munir_khalil@hotmail.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד.755.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעיד חאנג'י			גידיידה- מכר	(1)		04-9968243	04-9968243	munir_khalil@hotmail.co.il

(1) כתובת : ת.ד.755.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוניר חליל	62565		גידיידה- מכר	(1)		04-9968243	04-9968243	munir_khalil@hotmail.co.il
מודד מוסמך	מודד	דיאב ח'ורי	822		אבו סנאן	(2)		04-9561680	04-9561680	diab_survey@yahoo.com
יועצת תחבורה	יועץ תחבורה	עביר סעיד	0079570		כפר יאסיף	(3)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד.1046.

(2) כתובת : ת.ד.425.

(3) 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**

הוספת שטחי שירות תת קרקעי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת קומה תת-קרקעית עבור שטחי שירות



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 ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

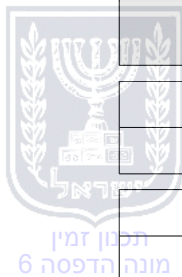
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	637	100
סה"כ	637	100

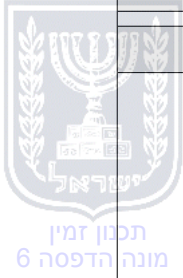
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	637.97	100
סה"כ	637.97	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי מגורים.            ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.            ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.            ד. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.            ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.            ו. חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב.            ז. חניות מזון וקיוסקים.            ח. מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.            במגרשים ששטחם עולה על 600מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים.            במרחק 4.0 מ' אחד ממשנהו, או 2 בנינים צמודים עם קיר משותף.            ב. יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מגורים												
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					מגורים ג'							
3 (5)	3	3	3	1	4	15	12	42 (4)	238	70 (3)	2	24	144	400 (1)	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר.

(2) ל"ר.

(3) שטחי שירות בתת-הקרקע בלבד.

(4) 70% בקומת חנייה תת קרקעית.

(5) תותר קו בנין 0 עבור שטח שירות תת קרקעי.

## 6. הוראות נוספות

6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>6.1.1 מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . 6.1.2 ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .</p> <p>6.1.3 ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>6.1.4 תברואה 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 .</p>	
6.2	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. 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>	

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה כמנן זמין מונה הדפסה 6</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך . 2. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>6.7</b></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><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>" אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש ובגושים 18525, 18547 לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ונכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות- תשל"ח סעיף 29 א'</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתוך המגרש על פי תקנות התכנון והבנייה התקנת מקומות החניה תשמ"ג-1983 ועדכוניה. ב. לא תותר הקמת חניה נפרדת להחנית רכב באיזור כלשהו אם אפשר, לדעת הוועדה המקומית, להתקינה בקומת הקרקע של הבניין ג. גובהה של החניה נפרדת לא יעלה על 2.2 מטרים. ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר את הקמתה שלהחניה להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. הוועדה 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 הוועדה 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. 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.</p>	

<b>6.11</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית גדידה-מכר

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיד</b>	
------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6