

## הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0709162

מפורטת להקטנת קווי בנין - כפר מנדא

צפון

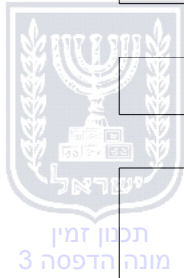
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הקטנת קווי בנין -כפר מנדא



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|             |             |     |
|-------------|-------------|-----|
| שם התכנית   | שם התכנית   | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 261-0709162 |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 0.954 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|              |            |              |     |
|--------------|------------|--------------|-----|
| סיווג התכנית | 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) סעיף קטן 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 גבעות אלונים

קואורדינאטה X 224336

קואורדינאטה Y 746122

כפר מנדא - שכונה מערבית

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

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות: כפר מנדא

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב     | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------|------|----------|-------|
| כפר מנדא |      |          |       |

שכונה מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17562    | מוסדר   | חלק           |                     | 12                |

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

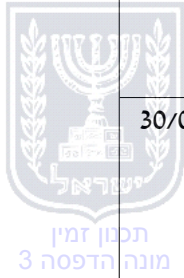
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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 | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 7676           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7676 ממשיכות לחול. | 4486               | 1861                    | 30/01/1997 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך      | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | חוסין עבדאלחלים |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | חוסין עבדאלחלים |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   |                     | 10/12/2018  | חוסין עבדאלחלים | 14: 49 10/12/2018 |                | לא                  |

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**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 | סאמי טלאע חאג |            |          | כפר מנדא | (1)  |     | 04-9508650 | 04-9508650 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|---------------|------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | סאמי טלאע חאג |            |          | כפר מנדא | (1)  |     | 04-9508650 | 04-9508650 |       |

(1) כתובת: כפר מנדא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|---------------|------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       | סאמי טלאע חאג |            |          | כפר מנדא | (1)  |     | 04-9508650 | 04-9508650 |       |

(1) כתובת: כפר מנדא.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|-------------|-----------|-----------------|------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
|             | עורך ראשי | חוסין עבדאלחלים | 934        |          | כפר מנדא | (1)  | 1   | 04-9864654 | 04-9508276 | m.h.mhndse<br>m@gmail.co<br>m |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
|                | מודד | חוסין עבדאלחלים | 934           |          | כפר מנדא | (1)  | 1   | 04-9864654 | 04-9508276 | m.h.mhndse<br>m@gmail.co<br>m |

(1) כתובת : כפר מנדא הזתים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מפורטת להקטנת קווי בנין - כפר מנדא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת קווי בנין לפי קונטור המבנה .



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

| יעוד       | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|--------------|------------|----------------|
| מגורים ב'  | 1       | מבנה להריסה  | דרך מאושרת | 2              |
| דרך מאושרת | 2       | מבנה להריסה  | מגורים ב'  | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר  |     |        |
|------------|-----|--------|
| יעוד       | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 16  | 1.68   |
| מגורים א-1 | 938 | 98.32  |
| סה"כ       | 954 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 15.82     | 1.63         |
| מגורים ב'  | 956       | 98.37        |
| סה"כ       | 971.82    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

בתי מגורים  
מועדנים פרטיים וחברתיים .  
גני ילדים , פעוטנים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .  
משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .  
מוסכים פרטים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית  
מסחר קמעונאי 50 מ"ר .

**4.1.2****הוראות****4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

א. לדרכים לרכב  
ב. למדרכות  
ג. לשבילי אופניים  
ד. לנטיעות  
ו. לחנייה לרכב  
ז. לתחנות לחלוקת דואר  
ח. לרחבות לתחנות אוטובוסים  
ט. למתקני אשפה  
י. למעבר לקווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה .

**4.2.2****הוראות**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |      |                    |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שימוש | יעוד    |        |           |
|------------------|---------------|------------------------------------------------|------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|------|--------------------|------|--------------------|-------|---------|--------|-----------|
|                  |               |                                                |            |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                    |       |         |        |           |
|                  |               |                                                |            |                         |                             | עיקרי                    | שרות | עיקרי              | שרות | גודל מגרש<br>מזערי |       |         |        |           |
| קדמי             | אחורי         | צידי-ימני                                      | צידי-שמאלי | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 12                          | 4                        | 36   | 144                |      | 24                 | 120   | 400 (1) | מגורים | 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) או כפי שקיים אך לא פחות מ 250 מ"ר..

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.2****הפקעות ו/או רישום**

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.  
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**6.3****חשמל**

6.4 הוראות בנושא 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, במרחקים המפורטים מטה : מהתיל

הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"

קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל

חשוף או מצופה 5.0 מ"

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ"

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ"

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"

## 6.3

## חשמל

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"מ  
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  
 ארון רשת 1 מ"מ  
 שנאי על עמוד 3 מ"מ  
 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 התחשמלות ובכפוף לכל דין .  
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני 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 בנייה 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"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח  
 עליון/על עליון או 3 מ"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.  
 ע 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).

6.5 אשפה :

סידורי 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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

6.4

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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

ביוב :

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

6.5

**ניהול מי נגר**

- 1- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 2- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

**פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7

**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 7 שנים מאושרה