

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-1143874

חלוקה בהסכמה והוספת זכויות בניה - כפר מנדא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית ממוקמת בכפר מנדא שכונת אל-מעאסר, גוש 17557, חלקה 57, מגרש 305.

מטרת התכנית הינה חלוקה בהסכמת הבעלים, הקטנת גודל מגרש מינימלי, הגדלת מס' קומות, הגדלת מס' יח"ד בצא שטח מס' 10, הוספת 7% שטח בניה (לכל תא שטח), שינוי בקווי בניה, העלאת גובה מבנה מרבי והגלת תכסית קרקע.

התכנית מציעה חלוקה בהסכמה כך שכל בעל יוכל להגיש בקשה להיתר בניה בנפרד ולממש את זכויות הבניה שלו בהתאם לשטח שלו הרשום בטאבו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	מספר התכנית	261-1143874
שטח התכנית	1.2	0.720 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62 (א) (5), א62 (א) (7)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

223402 קואורדינאטה X

745688 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** כפר מנדא, שכונת אלמעאסר.**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 אל-מעאסר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17557	מוסדר	חלק		57

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/1997		1861	4486	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית ג/ 7676 בתחום של תכנית זו בלבד.	החלפה	7676 ג/
26/02/2019		8057	8125	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 261-0488767 בתחום של תכנית זו בלבד.	החלפה	261-0488767
12/11/2015		1131	7143	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית ג/ 18858 בתחום של תכנית זו בלבד.	החלפה	18858 ג/



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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				מוחמד חלומה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד חלומה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	05/10/2022	מוחמד חלומה	18: 53 05/10/2022	טבלת הקצאה, תקנה 5.	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/10/2022	מוחמד חלומה	12: 34 13/01/2023	נספח בינוי.	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	24/09/2022	מוחמד חלומה	19: 03 05/10/2022	נספח חלוקה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/09/2022	מוחמד חלומה	13: 50 12/01/2023	תשריט מצב מאושר.	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



**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	מוחמד חושאן (1)			כפר מנדא			050-2899908		h_mohammad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 280.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד חושאן			כפר מנדא (1)			050-2899908		h_mohammad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 280.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	מוחמד חלומה	1022		כפר מנדא	(1)		054-7590094		hallumi.3d@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	(2)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@017.net.il

(1) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 280.

(2) כתובת: ת.ד. 486.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

חלוקה בהסכמת הבעלים ושינוי בהוראות וזכויות הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמת הבעלים.
2. הוספת 7% שטח בניה מכוח סעיף מכוח סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
3. שינוי בקווי הבניין.
4. הגלת תכסית קרקע.
5. הגדלת מס' קומות.
6. העאלת גובה מבנה מרבי.
7. הקטנת גודל מגרש מינימלי.
8. שינוי מרחק בין שני מבנים מ- 6מ' ל- 5מ'.
9. הגדלת מס' יח"ד במה שניתן בהקלה עד 30% לפי סעיף 149.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	11, 10
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	11, 10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	720	מגורים א'
100	720	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	718.13	מגורים א'
100	718.13	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים. ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים שגרים באותו בניין.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי				53	99					290	10	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	53	99					390	11	מגורים א'	מגורים א'

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

### הוראות טבלה 5:

א. תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

ב. גובה בנייה מרבי יימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש וחדר מכונות למעלית). ובתנאי שהגובה אינו עולה על 2 מ' מעל הגובה המרבי של המבנה למעט פיר מעלית כבליטה לפי התקן. כן תותר התקנת ארובה ואנטנה לכל מבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מתחם ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>1- לא תותר התקנת אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד או ישירות על גג שטוח, בתנאי שיוסתר על ידי מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלה על קרקע בתחום המגרש.</p> <p>2- בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות. לוועדה המקומית הזכות להתאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב.</p> <p>3- התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני הגז והדלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.</p> <p>4- לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5- הוועדה המקומית רשאית להיתר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי חוצות ופרסומת המותקנים בתחום התכנית.</p> <p>6- כל בקשה להיתר בניה חייבת בתשריט פיתוח שיוגש ע"י עורך הבקשה למגרש וסביבתו המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרת חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן (לבניה ציבורית), חנייה בהתאם לתקן והנחיות משרד התחבורה, מפלס כניסה ומפלס סופי של הדרך. כמו כן מיקום ועיצוב כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתן בהתאם להיקף התכנון ולפי דרישת הוועדה.</p>
6.2	<b>עתיקות</b>
	בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ סעיף 29 א לחוק עתיקות תש"ח.
6.3	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו-2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	<b>איכות הסביבה</b>
	א- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

איכות הסביבה	6.4
<p>ב- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג- יש לפנות פסולת ביתית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג).</p> <p>ד- לא יינתן היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיתחייב בעל ההיתר להרחקת הפסולת הגושית ופסולת הבניין לאתר הקרוב ביותר ליישוב, המוסדר ע"י הרשות המקומית והמאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ובנספח החלוקה.</p>	

חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' --</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' --</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ' --</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	



6.6	<b>חשמל</b>
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל מונה הדפסה 9 תכנון זמין</p> <p>במתח עליון/על עליון או 3.00 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 עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.7	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחום המגרש והמבנה לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p>
6.8	<b>פסולת בניין</b>
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>
6.9	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.10	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>
6.11	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>א- לא יינתן היתר בניה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב- לא יינתן היתר בניה במגרש לפני פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל סלילת דרכים ודרכי גישה באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.12	<b>תשתיות</b>
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>



תשתיות	6.12
<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: 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 לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו מידי עם אישורה.

