



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17834

הגדלת אחוזי בניה, מספר י"ד, תכנית קרקע

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17834 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.4.10 לאשר את התכנית יוסף מרון יו"ר הועדה המחוזית לתכנון	
הודעה על אישור תכנית מס' 17834 פורסמה בלקו"ט הפרסומים מס' 6131 מיום 25.11.10	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הגדלת אחוזי בניה, מספר י"ד, תכנית קרקע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

גנ/17834

מספר התוכנית

496 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 1/9/2010

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ל.ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה Y 746125
קואורדינטה X 224525

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית כפר מנדא

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב כפר מנדא
שכונה -
רחוב -
מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17570	• מוסדר	• חלק מהגוש		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/7676	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7676 ממשיכות לחול.	4486	30/1/1997
גא/מק/02/03	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גא/מק/02/03 ממשיכות לחול.	5274	22/2/2004

(

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		15	-	1-9-2010	איאד שנאוי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	-	1	1-9-2010	איאד שנאוי		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9863144	052-6504308	052-6504308	סאלח ד"ב בשנאק	כפר מנדא ת.ד. 248		52494432		סאלח ד"ב בשנאק	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-9863144	052-6504308	052-6504308	כפר מנדא ת.ד. 248					סאלח ד"ב בשנאק		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-9863144	052-5588442	04-9863144	כפר-מנדא 17907 ת.ד. 1600			.1101	033981762	איאד שנאוי	מודד מוסמך	מודד
									מוחמד זידאן		מוחמדס

)

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הוראות בניה למגרש 9/3

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה מ 150 % ל 200 %.
- 2- הגדלת מס' יחידות מגורים מ 3 ל 5 יחידות.
- 3- הגדלת תכסית קרקע מ 50 % ל 60 %.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.496 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	550.85		194.81	356.04	מ"ר	מגורים
	5		2	3	מס' יחיד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	מיוחד
	111.55		-66.47	178.02	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג ומסחר	9/3	זיקת הנאה
מגורים ב ומסחר	502A	זיקת הנאה
דרך	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מיגורים ג ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	ישמש בקומת קרקע למסחר קמעונאי, ומעל קומת המסחר 2 קומות מגורים בחזית המגרש
ב.	בחלק האחורי של המגרש מותר לבנות קומת עמודים לצורך חניה 20 קומות מגורים מעליה
ג.	סה"כ 5 יחידות מגורים
4.1.2	הוראות
א.	

4.2	שם ייעוד: מיגורים ב ומסחר
4.1.1	שימושים
ד.	לפי מגורים ב ומסחר בתוכנית ג/7676 מאושרת
4.1.2	הוראות
ב.	

4.2	שם ייעוד: זיקת הנאה
4.1.1	שימושים
ה.	זכות מעבר לרכב למבנה אחורי
4.1.2	הוראות
ג.	

4.2	שם ייעוד: דרך
4.1.1	שימושים
ו.	לפי דרך בתוכנית ג/7676 מאושרת
4.1.2	הוראות
ד.	

()

5

[illegible]

עמוד 9 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת התר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח הבתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת התר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.5 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק תכנון ובניה

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 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, ובאישור הועדה המקומית.

6.8 הריסת מבנים, גדרות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון הבניינים בתחום המגרש.

הוראות בנושא חשמל

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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.00 מטר
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר
מהנודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר
מהנודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3 מטר מכבלי מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.11 תנאים להוצאת היתר בניה כמפורט להלן

א. הגשת תוכנית בנוי כוללת שתראה את כל פוטנציאל זכויות הבניה ויח' הדיור ותראה פתרון חניה לכל יח' הדיור והן למגורים והן למסחר.

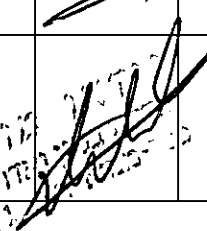
ב. אישור תשריט חלוקה מעודכן שיכלול את זכות המעבר כפי שמוצע בתוכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1		

7.2 מימוש התוכנית

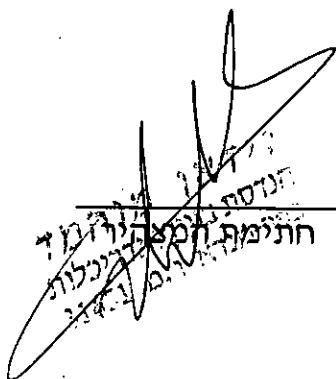
8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20-11-2008			52494432	סאלח דיב בשנאק	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
20-11-2008			52494432	סאלח דיב בשנאק	בעלי עניין בקרקע
20-11-2008			29838125	מחמד זידאן	עורך התכנית

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זידאן מוחמד (שם), מספר זהות _____ 29838125, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ גט/17834 ששמה _____ הגדרת אחוזי בנייה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה בניין מספר רשיון _____ 31651.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת עורך התוכנית
 זידאן מוחמד

תאריך _____

הצהרת המודד

מספר התוכנית: גט 17834

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית מס' 17834/ג, הינה מפה מס' 1101/ג, והכל בהתאם להוראות החוק בתאריך 15-6-2010.

שנאו איאד
שם המודד המוסמך

1101
מספר רשיון

חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15-6-2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שנאו איאד
שם המודד המוסמך

1101
מספר רשיון

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך

מספר רשיון

חתימה