

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

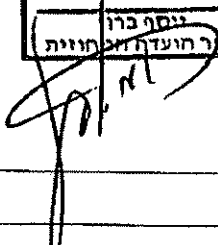
הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18542

שם תוכנית: שינוי יעוד ממגורים א מיוחד למגורים ב – כפר מנדא

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים
 סוג תוכנית: תוכנית מופרטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 18542... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.3.10... לחפיק את התכנית</p> <p>ניסח ברו יו"ר הועדה המחוזית</p> 
	<p>זודעה על הפקדת תכנית מס' 18542 יורסמה ביקורת הפרסומים מס' מיום</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

לשני המגרשים מסי' 22 שהוא באיזור מגורים או מגרש 20 שהוא באיזור מגורים מיוחד צריך לעשות איחוד וחלוקה מחדש כי החלוקה הקיימת לא תאומת את הבעלות כך שבעל המגרש 20 חסר לו עוד כ 200 מ' להשלים את הבעלות שלו ולא ניתן לחלק ולאחד כי לכל מגרש יעוד אחר לכן מטרת התוכנית היא להפוך מגרש 20 ל אתו יעוד של מגרש 22 כל שיהיה ניתן לאחד ולחלק מחדש בהתאם לבעלות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד ממגורים א למגורים ב – כפר מנדא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

גנ/18542

מספר התוכנית

995 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

19-4-2010 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא

- ועדה מחוזית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 223550
קואורדינטה Y 745900

1.5.2 תיאור מקום כפר מנדא שכונת אלמעאסר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ.כפר מנדא

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

כפר מנדא
שכונת אלמעאסר
•
•

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17557	• מוסדר	• חלק מהגוש		59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התופנית לבין תופניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29-12-2005	י.פ. 5475	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית א/12588 ממשיכות לחול.	שינוי	א/12588

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מ.ח.מהנדסים אנג' חוסין עבד אלתלים	19-04-10	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מ.ח.מהנדסים	19-04-10	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גיש / חקתני	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
			0505304626	049863817	כפר מנדא רח' ראשי				29247616	טאה סלים אהמד	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי / משפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	כתובת	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי / משפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	כפר מנדא רח' ראשי	טלפון	סלולרי	מקצוע / תואר
			29247616						049863817	0505304626	ליור

1.8.4 עורך התכנית (בעלי מקצוע מטעמו)											
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי / משפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	כפר מנדא רח' ראשי	טלפון	סלולרי	מקצוע / תואר
M_h_eng@net vision.net.il	מהנדס אדריכלים	חוסין עבד	028177947	934			859 מנדא רח' ראשי		049864654	050867420 0	עורך ראשי מודד

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.
ל"ר

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 יעוד ממגורים א מיוחד למגורים ב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים א מיוחד לאזור מגורים ב.
- ב- הגדלת אחוזי בנייה מ 100% ל 144%.
- ג- הקטנת שטח המגרש המינימאלי ל 448 מ"ר.
- ד – הגדלת מסי יחיד 3 ל 4 יחיד במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 0.995 ד'

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממרט				
		537.6	161.28	376.32	מ"ר	מגורים ב
		4	1	3	יחיד	

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

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים בהתאם ל מגורים ואובתכנית-המאושרת: ג/12588		4.1.1
		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
	לפי מגורים א בתכנית המאושרת ג/12588	א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מסמך קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לוחים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד משטח חשפה	הכסית (%) משטח הא חשפה	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ מוערי (מ"ר)	מסי תא שטח	יעוד	
	צדדי- צדדי- שמאלי	ימני	קדמי	מסמך קומות							שטח לבנייה הקובעת	מותרות	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי				שטח
				שטח	מותרות	עיקרי	עיקרי											
ב	מגורים	לפי קו אדום מקוקו		4	15	8	4	36	144					24%	120%	448	20	ב

6. הוראות נוספות**א. -תשתיות:****1.6 מימ:**

אספקת מיים תהיה מרשת המימ המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2.6 ניקוז:

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

3.6 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.

4.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מ' מציר הקו.	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
35.0 מ' מציר הקו.	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לארון הרשת
3.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3מטר מכבלי מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים 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 תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.6 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות:

6.7. הפקעות:

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.

6.8. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.9. היטל השבחה:

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

6.10. חניה:

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

6.11. הוראות הג"א:

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

6.12. כינוי אש:

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

6.13. רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.14. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשת העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.15. חלקה:

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט / תכנית חלוקה בוועדה המקומית.

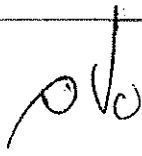
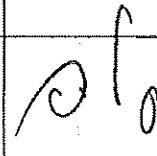
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

7.2 מימוש התוכנית

תחילת ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1-11-2007				סלים טאה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
1-11-2007				סלים טאה	בעלי עניין בקרקע
28-6-2007				מ.ח.מהנדסים חוסין עבד אלחלים	עורך התכנית



רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
	V	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	V	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
	V	• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
	V	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט:		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	נוספים (5)

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עבד אלחלים חוסין מספר זהות 28177947,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ששמה שינוי קו בניין " ואחוזי בניה – בית הרב לסרי " (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מופרטות מספר רשיון 934.

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.

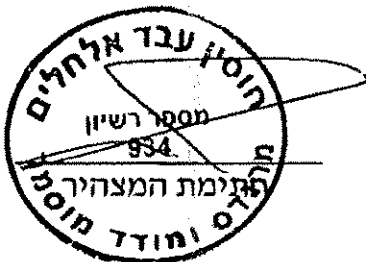
ג.

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.



22/06/2010

15-11-2009

תאריך

עמוד 17 מתוך 18

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך