

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': גנ/16132  
הגדלת אחוזי בנייה, מס' קומות, צפיפות, והקטנת קווי בניין - שינוי תכנית ג/7676-כפר-מנדא.

### 1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

|            |              |              |
|------------|--------------|--------------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: 174780 | צפון: 246160 |
| מספר נוש   | חלקות        | חלקי חלקות   |
| 17573      |              | 105,107,109  |

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
 אישור תכנית מס' 16132  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 9.3.10 לאשר את התוכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יוסף ברזן  
 יו"ר הוועדה המחוזית



### 1.2.1 מס' יח"ד: 6

### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 0.900 ד'  
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.  
המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך עבד אלחלים חוסיין.  
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מוחמד פדל עאלם, כפר-מנדא 17907, ת.ד. 801, טל' 9864327  
יום התוכנית: מוחמד פדל עאלם, כפר-מנדא 17907, ת.ד. 801, טל' 9864327

מגיש התוכנית: פדל עאלם, אדריכל ומתכנן ערים,  
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 801, טל' 049864327.

עורך התוכנית: פדל עאלם, אדריכל ומתכנן ערים,  
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 801, טל' 049864327.

16132  
 הודעה על אישור תכנית מס' .....  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום.....



**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 7676 , ג/ 12786

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים. (מחייב)
- ב. תשריט בקני"מ 1:250. (מחייב)

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

|          |         |
|----------|---------|
| תאריך    | הכנה    |
| 25/07/05 | עדכון 1 |

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

| פירוש הסימון            | סימון בתשריט   |
|-------------------------|--|
| 1. גבול התכנית          | קו כחול עבה רציף                                       |
| 2. גבול גוש ומספרו      | קו ירוק עם משולשים עם מספר בארבע ספרות.                |
| 3. גבול חלקה ומספרה     | קו ירוק עם מספר בשלושה ספרות                           |
| 4. גבול מגרש ומספרו     | קו שחור דק עם מספר בארבע ספרות, ספרה מקף ושלושה ספרות. |
| 5. אזור מגורים ב' ומסחר | תכלת בפסים אפורים באלכסון                              |
| 6. דרך מאושרת           | חום  |
| 7. מבנה להריסה          | קו צהוב מקווקו   |
| 8. קו בנין              | קו אדום מקווקו   |
| 9. מס' דרך              | ספרה ברבע העליון של העיגול                             |
| 10. קו בנין מינימלי     | ספרה ברבע הצדדי של העיגול                              |
| 11. רוחב דרך            | ספרה ברבע התחתון של העיגול                             |
| 12. גבול ת.ב.ע. מאושרת  | קו כחול עבה מרוסק                                      |

**1.10 טבלת שטחים:**

| יעוד                 | מצב קיים   |            | מצב מוצע   |            |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
|                      | שטח (דונם) | אחוזים (%) | שטח (דונם) | אחוזים (%) |
| דרך מאושרת           | 0.317      | 35.3%      | 0.317      | 35.3%      |
| אזור מגורים ב' ומסחר | 0.583      | 64.7%      | 0.583      | 64.7%      |
| סה"כ שטח תכנית       | 0.900      | 100        | 0.900      | 100        |

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- 1● הגדלת אחוזי בנייה מ-150 ל-200 .
- 2● הגדלת מס' קומות מ-3 ל-4 קומות.
- 3● הגדלת צפיפות מ-3 יח"ד ל-6 יח"ד.
- 4● הקטנת קווי בנין מ-3 מ' לקונטור מבנה שמופיע בתשריט "ייעודי קרקע".

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 1● שטח מגורים ב' ומסחר:

איזור מיגורים ב' ומסחר, מותר לבנות קומת קרקע למסחר, ומעל לקומת קרקע 3 קומות מיגורים, הכל לפי סעיף 3.2 (טבלת זכויות והגבלות בניה) . .

#### ● 2 דרך:

"דרך תשמש למעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר מדרכות ותשתיות, גינון וחנייה אסורה, כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני "דרך".

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(תישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

| צפיפות /<br>מס' יחיד<br>למגרש | גובה בניה<br>מקסימלי |           | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי |                  |      |      |                  |                         |                       |      |              |              | קווי בנין    |                    | גודל<br>מגרש<br>(במ"ר) | שם<br>האזור<br>שימושים<br>עיקריים |
|-------------------------------|----------------------|-----------|-------------------------------|------------------|------|------|------------------|-------------------------|-----------------------|------|--------------|--------------|--------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------|
|                               | מס' במטרים           | מס' קומות | לכסוי                         | הקרקע<br>(תכנית) | סה"כ | שטחי | שטחים<br>עיקריים | מתחת<br>למפלס<br>הכניסה | מעל<br>מפלס<br>הכניסה | קדמי | אחורי        | צדדי         | לפי<br>תשריט | לפי<br>תשריט       |                        |                                   |
| 6                             | 15                   | 4         | 50%                           | 30%              | 170% | 200% | 50%              | 30%                     | 170%                  | 200% | לפי<br>תשריט | לפי<br>תשריט | 583          | מגורים ב'<br>ומסחר |                        |                                   |

**הערה:**  
הגובה נמדד ביחס למפלס כניסה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

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

##### 3. 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' / 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' / 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון, מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, ללא העתקת קווי חשמל.

##### 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.

## **ב. - הוראות כלליות**

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. היטל השבחה:**

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

### **4. חניה:**

"תנאי להוצאת היתר בניה, מתן פתרון חניה בהתאם לתקנות החוק ובאישור הועדה המקומית."

### **5. הוראות הג"א:**

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

### **6. כיבוי אש:**

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

### **7. מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

### **8. רישום.**

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה.

### **תנאים נוספים**

תנאי למתן טופס 4 בניית גדר בגבול הצפוני של המגרש.

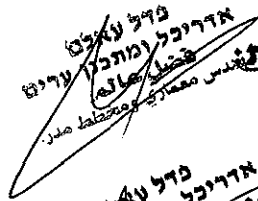
פרק 4 - חתימות



בעל הקרקע:

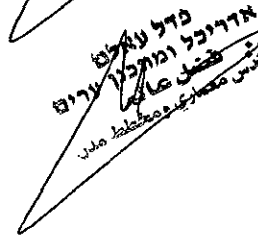


יזם התוכנית:



מדל עאלם  
אדריכל ומתכנן ערים  
פזל עאלם  
הגות מעוררת בסגולת מלך

מגיש התוכנית:



מדל עאלם  
אדריכל ומתכנן ערים  
פזל עאלם  
הגות מעוררת בסגולת מלך

עורך התוכנית: