חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18415

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה, הקטנת קווי בנין כפר-מנדא

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	הודעה על אישור תכנית מס' 12465 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....
	משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' .... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום .... לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית — יוסף ברון סמנכ"ל לתכנון

דברי הסבר לתוכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הגדלת אחוזי בניה, הקטנת קווי בנין
		מספר התוכנית	גנ/18415
	1.2 שטח התוכנית		2.232 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים לתוקף
		מספר מהדורה בשלב	*מהדורה 1*
		תאריך עדכון המהדורה	11/07/11
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינטה X	*224,725*
קואורדינטה Y	*746,675*

1.5.2 תיאור מקום *כפר מנדא גוש 17573 חלקה 67,68*

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	כפר-מנדא
התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית (ימורסם ברשומות)

נפה	**עכו**
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
17573	• מוסדר	• חלק מהגוש		67,68,69
17563		חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/7676	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות ג/7676,ג/10038, גא/מק/30/06 ממשיכות לחול.	4486	30/01/1997
ג/10038	• שינוי		5270	2/02/2004
גא/מק/30/06	• שינוי			

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט תקנון נספח בינוי	• מחייב • מחייב • מנחה	1:250 1:125	16	1 1	01/11/10 01/11/10 01/11/10	אלם פדל אלם פדל אלם פדל	ועדה מחוזית ועדה מחוזית ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	עאלם אחמד פדל			כפר-מנדא		כפר-מנדא ת.ד 803	04-9864502				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עאלם אחמד פדל			כפר-מנדא		כפר-מנדא ת.ד 803	04-9864502			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		עאלם אחמד פדל		כפר-מנדא		כפר-מנדא ת.ד 802	04-9864502			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי • מודד	אדריכל מודד	עאלם פדל חוסין ע.אלחלים	026258954	111057	כפר-מנדא כפר-מנדא		כפר-מנדא ת.ד 801 כפר-מנדא	0747030138 049864564	0502509258	0747030138	Fadel.arch@gmail.com

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

1-הגדלת אחוזי בניה
2- הקטנת קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1-הגדלת אחוזי בניה מ-144% ל-175%
2-הקטנת קווי בנין (לפי תשריט מצב מוצע)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מותאמי	
מגורים	מ"ר	992.4	256.3	1248.7		
	מס' יח"ד	6	0	6		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים			
מגורים ב'	68-4					
דרך מאושרת	100					
דרך משולבת	101					
ש.צ.פ	200					

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	←	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	889	39.8%		מגורים ב'	889	39.8%
דרך משולבת	211	9.4%		דרך משולבת	211	9.4%
דרך מאושרת	871	39.0%		דרך מאושרת	871	39.0%
ש.צ.פ	261	11.6%		ש.צ.פ	261	11.6%
סה"כ	2232	100%			2232	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	לפי מגורים א בתכנית ג/10038 .
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לפי מגורים א בתכנית ג/10038
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	לפי תכנית ג/10038
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	לפי תכנית ג/10038
ב.	
ג.	

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים
ד.	לפי תכנית ג/10038
ה.	
ו.	
4.2.2	הוראות
ד.	לפי תכנית ג/10038
ה.	
ו.	

4.4	שם ייעוד: זיקת הנאה / זכות מעבר
4.3.1	שימושים
ז.	זיקת ההנאה כמסומן בתשריט תרשם כזיקת הנאה במנקס מקרקעי ישראל
ח.	
ט.	
4.2.2	הוראות
ז.	
ח.	
ט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים																
			מעל ממלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	68-4	827	151%	24%				175%	6	8	50%	18	5		לפי תשריט מצב מוצע בתכנית			

הערות:

1 - "קומת הקרקע תהיה בגובה 2.20 מ' ותשמש לצורכי שירות וחניה בלבד".

2- "הקומה האטומה במפלס 2.40 + כמסומן בנספח הבינוי המנחה לא תחשב באחוזי הבנייה "

6. הוראות נוספות

א. תשתיות:

6.1 מים.

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

6.2 ניקוז.

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

6.3 ביוב:

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

6.4 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.5 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א- תנאי למתן היתר בניה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון 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- תחנות השנאה-

1. מיקום תחנות בבשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

<u>ג- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</u>

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר,תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

	מהתיל הקיצוני מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה.	5.0 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ).	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-	20.0 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.0 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך.	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה.	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון.	בתיאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת.	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד.	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעי ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא ייתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודו בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא ייתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסך של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסך 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6: שימור וניצול מי נגר עילי.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיועדים בתחום התכנית בכל האיזורים 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.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7: חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

ככל שהתכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה על מבנה קיים, יש לשלב הוראה בתכנית לפיה היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו או ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:

א- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב- על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7. הוראות כלליות.

7.1 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון ובניה.

7.2 רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

7.4 תנאים לביצוע התכנית:

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

7.5 היטל השבחה:

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

7.6 חניה:

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

7.7 עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7.8 הוראות הג"א:

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

7.9 כיבוי אש:

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

7.10 הריסות:

תנאי לוצאת היתר בניה הינו הריסת הקירות שנבנו ב-ש.צ.פ. ובתוך הדרך, והקירות הנמצאים בצפון שטח המגרש ודרומית לדרך המשולבת.

7.11 בניית גדרות:

תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו הינו בניית גדר בגבול ה-ש.צ.פ.

8. ביצוע התוכנית

8.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניית

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עאלם אחמד פדל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדריכל-עאלם פדל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עאלם אחמד פדל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: