

מבא ע"ש 984/13  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 28-11-2013  
 נתקבל  
 נגרת צילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס': גא/מק/09/64

שם תוכנית: איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי קווי בניה והגדלת תכסית קרקע -  
כפר מנדא

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
 גבעות אלונים  
 17-09-2013  
 ברעקבל  
 מייכמן אסעד

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים          אישור תוכנית מס' 64/09/מק/100          הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את          התכנית ביום 31.7.2013          אד"א ימון אסעד          מ.מ. מנהל מועצה          המקומית גבעות אלונים</p>	
--	--

<p>הורעה מכל אישור תכנית מס' 64/09/מק/100          פורטמה בילקום פרסומים מס' 6688          ת"מ 5-11-2013</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה גא/מק/09/64 השייכת לחלק דרומי מחלקה 29, גוש 17571 בשכונת "דהר חמארה" – כפר מנדא. התכנית נערכה על מנת לסדר את חלוקת המגרשים בחלק הנ"ל ולשנות קווי בניין בשטח ולהעלות שטח כיסוי קרקע מותר עפ"י המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי קווי בניה  
והגדלת תכנית קרקע - כפר מנדא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

גא/מק/09/64

מספר התוכנית

2.083 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20/08/2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 9

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים  
או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים כל  
תחום התוכנית.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
- 224392 קואורדינטה X  
746430 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום חלקה 29, גוש 17571, כפר מנדא
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר מנדא
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות יזרעאל
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר מנדא שכונה רחוב מספר בית דהר חמארה

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17571	מוסדר	חלק מהגוש		29

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
7676/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7676/ג ממשיכות לחול	486	30/01/1997
גא/מק/40/02	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מס' גא/מק/40/02 אך ורק בתחום הקו הכחול עבור תכנית זו	5413	30/06/2005

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קמ"מ	תחילה	סוג המסמך
		טאהא טאהא	20/08/2013	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
		טאהא טאהא	20/08/2013	1	-	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		טאהא טאהא	20/08/2013	1	-	1:250	מנחה	נספח בינוי
		ג'סאן מזאוי	08/2013	1	-	1:250	מנחה	נספח תניה

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

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0543073181	04-9863984	כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 189		רשות מקומית		032739484 2098158	מאהר אסעד זידאן עומר סלימאן זידאן	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0543073181	04-9863984	כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 189		רשות מקומית		032739484 2098158	מאהר אסעד זידאן עומר סלימאן זידאן	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0543073181	04-9863984	כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 189		רשות מקומית	2098158	עומר סלימאן זידאן ואחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
taha_wtz@netvision.net.il	04-9863408	054-7590081	04-9863410	כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 486		רשות מקומית	38722	056297450	טאהא טאהא	מהנדס אזרחי
taha_wtz@netvision.net.il	04-9863408	054-7590081	04-9863410	כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 486		רשות מקומית	712	056297450	טאהא טאהא	מודד מוסמך
mgassan@zahav.net.il	04-6566475	050-5589133	04-6566475	נצרת מיקוד 1600 ת.ד. 6086		רשות מקומית	79631	023498785	מואוי גיסאן	מהנדס תחבורה

**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**

הסדרת המגרשים בחלק הדרומי של חלקה 29 ע"י איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בניין והגדלת תכסית קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית.
3. הגדלת תכסית קרקע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.083
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	בהתאם לתכנית ג/7676				מ"ר	מגורים ב'
					מס' יח"ד	

**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**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		294 - 291	מגורים ב'
		295	דרך

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
84.64	מגורים ב'	84.64	מגורים א'1
15.36	דרך מאושרת	15.36	דרך מאושרת
100	סה"כ	100	סה"כ
	2083		2083
	1763		1763
	320		320



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	כמו מגורים א' על פי תכנית מס' ג/7676 המאושרת.	
.ב.		
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א.	הוראות תכנית	על פי תכנית ג/7676 פרט לקווי בניין ותכנית קרקע.
.ב.		תותר זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך החניית רכבים במגרשים

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	כמו דרך על פי תכנית מס' ג/7676 המאושרת.	
.ב.		
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א.	הוראות תכנית	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
.ב.		

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בגין (מטר)		מספר קומות		גובה מבה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקניסה						מעל לתחנת הקניסה	מתחת לתחנת הקניסה	שטחי סה"כ			
								56%				400	291	מגורים ב'	
	לפי תשריט		לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	56%	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	400	291	מגורים ב'	
								53%				400	292	מגורים ב'	
	לפי תשריט		לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	53%	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	400	292	מגורים ב'	
								65%				400	293	מגורים ב'	
	לפי תשריט		לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	65%	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	400	293	מגורים ב'	
								57%				400	294	מגורים ב'	
	לפי תשריט		לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	57%	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	400	294	מגורים ב'	

**6. הוראות נוספות****6.1. תשתיות****מיים:**

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

**ניקוז:**

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

**ביוב:**

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

**6.2.****6.3. אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.4. חלוקה**

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

**6.5. רישום**

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.6. מבנים להריסה**

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

**6.7. היטל השבחה**

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

**6.8. חניה**

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

**6.9. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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. תחנות השנאה :

- 1- מיקום תחנת ההשנאה 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 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.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.10. הוראות הג"א**

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

**6.11. כיבוי אש**

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

**6.12. הפקעות**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

לי"ר

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיידי.

**8. חתימות**

תאריך: 20/08/2013	חתימה: <i>W (יהל)</i>	שם: מאהר אסעד זידאן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 20/8/2013	חתימה: 	שם: טאהא טאהא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20/08/2013	חתימה: <i>גז/רככ</i>	שם: מאהר אסעד זידאן	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20/08/2013	חתימה: 	שם: עומר סלימאן זידאן ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	