

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

26-02-2014

ג' תש"פ
החלטת

הוראות התוכנית

תוכנית מס': גא/מק/20/13

שם תוכנית: הסדרת קווי בניה במגרש 210 - כפר מנדא

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים אישור תכנית חסי 2013/גא/מק/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית ביום 20.11.2013 מנכ"ס הוועדה יו"ר הוועדה	
הורמה על אישור תכנית חסי 2013/גא/מק/20 הורמה בליווי שלטוני מס' 67-65 מס' 3839 16/2/2014	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה גא/מק/20/13 השייכת למגרש 210 בגוש 17571 חלקה 73-75 בכפר מנדא. התכנית נערכה על מנת להסדיר קווי בניה תכנוניים במגרש למתן לגיטימציה למבנה קיים ולהתאמתו בניה חדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית הסדרת קווי בניה במגרש 210 - כפר מנדא

מספר התוכנית גא/מק/20/13

1.2 שטח התוכנית 0.611 ד.מ.

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 12/12/2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

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

קואורדינטה X 224535
קואורדינטה Y 746225

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית - כפר מנדא**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר מנדא בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות
נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כפר מנדא יישוב

שכונה
רחוב
מספר בית

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	-	73 , 74 , 75

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	4486	30/01/1997
גא/מק/64/06	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גא/מק/64/06 ממשיכות לחול	5704	16/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		טאהא טאהא	12/12/2013	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
		טאהא טאהא	12/12/2013	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנהלים יגברו המסמכים המייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים 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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(י)
מוחמד אחמד זידאן	020967303					כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 154	04-9864201	052-8515717	04-9864201		17571/73-75

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מוחמד אחמד זידאן	020967303					כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 154	04-9864201	052-8515717	04-9864201	04-9864201

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מוחמד אחמד זידאן	020967303			כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 154	04-9864201	052-8515717	04-9864201	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מהנדס אזרחי	טאהא טאהא	056297450			כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 486	04-9863410	054-7590081	04-9863408	taha_wtz@netvision.net.il
מודד	מוסמך	טאהא טאהא	056297450			כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 486	04-9863410	054-7590081	04-9863408	taha_wtz@netvision.net.il

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
מגורים ב'	בהתאם למגורים ב' בתכנית ג/7676

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 קווי בניה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קוי הבניה למתן לגיטימציה למבנה קיים ולהתאמת המגרש לבניה חדשה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.611
-------------------------	-------

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

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100.00	611	611	מגורים ב'3
100	611	611	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
בהתאם למגורים ב' בתכנית ג/7676 המאושרת פרט לקווי הבניה.		א.
		ב.
הוראות		4.1.2
בהתאם למגורים ב' בתכנית ג/7676.	הוראות תכנית	א.
		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ל פ י ת ש ר י ט										לפי מגורים ב' על פי תכנית מס' ג/7676 המאושרת										210	מגורים ב'		
אחוזי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קווי בנין (מטר)			גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם) נטו	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה באחוזים						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
				מספר קומות								מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת						
				מספר קומות	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת															מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת

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

אספקת מים תהיה מרשת המים 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. אשפה

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

6.3. היטל השבחה

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

6.4. 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.

6.5. הוראות הג"א

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

6.6. מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננחס הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.
4. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.

6.7. 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. 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

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

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי 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.

6.8. כיבוי אש

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

6.9. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.10. חלוקה

תוכנית זו נסמכת על מגרש מאושר במסגרת תוכנית גא/מק/64/09 המאושרת.

6.11. ניצול ושימור מי נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סליחה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) התש"ל 1970.

6.12. רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.13. תנאים לביצוע התכנית

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

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מוחמד אחמד זידאן תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	תאריך: 12/12/2013 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: טאהא טאהא	חתימה:	תאריך: 12/12/2013 מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: מוחמד אחמד זידאן תאגיד:	חתימה:	תאריך: 12/12/2013 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: מוחמד אחמד זידאן תאגיד:	חתימה:	תאריך: 12/12/2013 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: