

2000311749-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/21675

שם תוכנית: תוכנית מפורטת להגדלת אחוזי בניה
ושינוי בהוראות הבניה - כפר מנדא

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 21675 הועדה המחוזית לתכנון ובינוי ביום 25.4.15 מנחל מינחל ו תכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 21675 פורומה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה ג/21675 השייכת למגרש 47/6, חלקה 47, גוש
17571 בכפר מנדא
התכנית נערכה על מנת להגדיל זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

תוכנית מפורטת להגדלת אחוזי בניה
ושינוי בהוראות הבניה - כפר מנדא

מספר התוכנית

ג/21675

1.2 שטח התוכנית

690 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

20/05/15

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

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

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא 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 224480
קואורדינטה Y 746235

מגרש 47/6, חלקה 47, גוש 17571 בכפר
מנדא

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

התייחסות לתחום הרשות
נפה יזרעאל
חלק מתחום הרשות

יישוב כפר מנדא
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17571	מוסדר	חלק מהגוש	-	47

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/03/02	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גא/מק/03/02 ממשיכות לחול	5201	01/07/2003

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	15	-	20/05/15	מוחמד זידאן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	20/05/15	מוחמד זידאן	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 זכות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיסאוי סאלח עיסאוי טאהא	052533585 050373067				כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד.				

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיסאוי סאלח עיסאוי טאהא	052533585 050373067				כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד.				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עיסאוי סאלח עיסאוי טאהא ואחרים	052533585 050373067				כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד.				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	הנדסאי בנין	029838125	31651			כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 2382	04-9508585	052-6504308	04-9508585	mohmad_z75@walla.com
מודד	מוסמך מודד מ.ח. מהנדסים		934			כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד.	04-9864654		04-9864654	mohmad_z75@walla.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**

הגדלת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת אחוזי בניה במגרש 47/6 מ-144% ל-200%.
- קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
- הגדלת תכסית קרקע מ-36% ל-50%.
- הגדלת גובה מבנה מ-15 מ' ל-18 מ'.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- הגדלת צפיפות לדונם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.690
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	778	+ 276	1054		
	מס' יחיד	6	+ 2	8		
מסחר	מ"ר	50	0	50		

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
		47	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	690	690	מגורים א'
100	690	690	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	בתי מגורים.	
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.	
ג.	מוסכים פרטיים ומשותפים לחנית רכב או מכונה חקלאים.	
ד.	חנויות מזון וקיוסקים, מכוני יופי ששטחם לא יעלה על 50 מ"ר.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות תכנית	זכויות והוראות הבניה על פי טבלה בסעיף 5.
ב.		מימוש יחידות הדיור מותנה בהבטחת מקומות חניה בהתאם לתקן ובהתאם לאמור בסעיף 6.5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי כללים (%)	שטח בניה באחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת חקובעת	מעל חקובעת						מתחת חקובעת	מעל חקובעת	שטחי בניה	עיקרי שטח				עיקרי שטח
כמסומן בתשריט				0	4	18	-	8	50%	200%	1380	-	-	40%	160%	690	47	מגורים ב'

20/05/15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות

6.1. 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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

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

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 פרטי 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 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. היטל השבחה

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

6.5. 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.

6.6. הוראות הג"א

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

6.7. כיבוי אש

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

6.8. חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

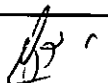
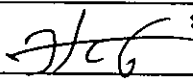
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

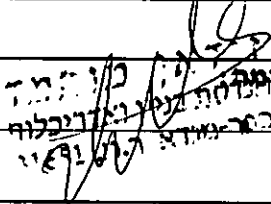
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לייך		

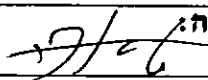
7.2 מימוש התוכנית

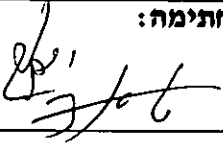
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 3/6/15	חתימה: 	שם: עיסאוי סאלח	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה: 	שם: עיסאוי טאהא	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 3/6/15	חתימה: 	שם: מוחמד זידאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 3/6/15	חתימה: 	שם: עיסאוי סאלח	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה: 	שם: עיסאוי טאהא	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 3/6/15	חתימה: 	שם: עיסאוי סאלח עיסאוי טאהא ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	