

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צה"ר אוראות התכנית



תוכנון זמין
מונה הדפסה 32

מינהל התכנון מחוז צפון
 תכנית מס' 261-0258905
 16-12-2015
 הגדלת אחוזי בניה מס' קומות ויח"ד הקטנת קווי בנין מס' ג/21962
 תוכנית מס' תשרים גרסה
 מס' תקנון גרסה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 261-0258905
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הגליטה ביום 16/12/15 לאשר את התמנית
 התכנית לא נקלטה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה על ידי אישור שר
 מינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

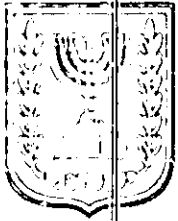
261-0258905 - הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום



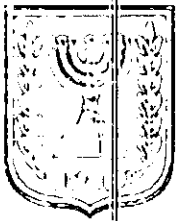
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש מגורים. בהתאם לתכנית המאושרת ג/7735 החלה בשטח מותר בניית מבנים בני שתי קומות ב- 92% אחוזי בניה כוללים, תכנית הקרקע המותרת במגרש הינה 46% משטח המגרש. התכנית מציעה תוספת בנייה חדשה מעבר לאחוז הבניה המותר 138% במקום 92%, מהם 120% שטחים עיקריים ללא שינוי בתכנית הקרקע, התכנית נותנת מענה לחריגות בקווי בניין לפי קונטור המבנה הקיים, ותוספת חריגה בקו בניין צדדי צפוני לטובת בניית ממ"ד.



תיכון זמין
מונה הדפסה 32



תיכון זמין
מונה הדפסה 32



תיכון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

הגדלת אחוזי בניה מס' קומות ויח"ד הקטנת קווי בנין
מס' ג/21962

261-0258905

0.569 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

שטח התכנית

שלב

מהדורות

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.3

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

220000 קואורדינאטה X

746675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מקום התכנית:

התכנית נמצאת בתחום רשות מקומית כפר מנדא, שכונה צפון מזרחית, (שכונת הזיתים).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

שכונה שכונה צפונית "שכונת הזיתים".

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17572	מוסדר	חלק		20, 35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7735	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7735 ממשיכות לחול.	5042	878	30/12/2001
גא/ מק/ 02 / 85	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/מק/ 85/02 ממשיכות לחול.	5230	82	08/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פדל עאלם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			פדל עאלם			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/03/2015	פדל עאלם		23/03/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבראהים עלי וידאן			כפר מנדא	(1)		04-9935777	04-9935777	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 290.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבראהים עלי וידאן			כפר מנדא	(1)		04-9935777	04-9935777	

(1) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 290.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבראהים עלי וידאן			כפר מנדא	(1)		04-9935777	04-9935777	

(1) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 290.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פדל טאלם	111057		כפר מנדא	כפר מנדא	(1)	04-9863574	04-9863574	fadel.arch@gmail.com
מודד	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא		(2)	04-9864654	04-9864654	m.h.mhndse@gmail.com

(1) כתיבת: כפר מדא ת.ד. 801.

(2) כתיבת: כפר מדא 17907.



מדינת ישראל
ההגנה



מדינת ישראל
ההגנה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מונח	הגדרת מונח
דרך משולבת	לפי דרך גישה משולבת בתכנית ג/7735

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרות התכנית:

- 1- הגדלת אחוזי בניה
- 2- שינוי קווי בנין
- 3- הגדלת מספר יח"ד
- 4- הגדלת מספר קומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה מ-92% ל-138%
- 2- שינוי קווי בנין לפי המסומן בתשריט מצב מוצע
- 3- הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל-4
- 4- הגדלת מספר קומות מ-2 ל-3.
- 5- הגדלת צפיפות 8 יח"ד/דונם במקום 5 יח"ד/דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.569
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	573.4		+184.4	389	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר תכנון זמין מונה הדפסה 32

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1
מגורים ב'	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	1
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

תכנון זמין מונה הדפסה 32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה משולבת	91	15.77
מגורים א	486	84.23
סה"כ	577	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	91.06	16.01
מגורים ב'	477.85	83.99
סה"כ	568.91	100



תכנון זמין מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים למיגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה קומת קרקע תשמש לחנייה חלקית. שאר ההוראות בהתאם לתכנית המאושרת ג/7735.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסה חד סטרית לרכב לחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנוי רוחב מזערי מותר 6 מטר, שיפוע מירבי מותר 15%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



יחיד	שימוש	האי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כלי							מפלג	מפלג	מפלג	מפלג	
מטרים ב'	מטרים	100	1	477.85	120%	18%	660	46	4	8	12	3	מפלג הכניסה הקובעת	מפלג	מפלג	מפלג	
(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קווי הבניין יחיו לפי קנטור המבנה הקיים כמסומן בתשריט..
- (2) קווי הבניין יחיו לפי קונטר המבנה הקיים מלבד, חריגה לטובת בניית ממ"ד בשטח נטו של 12 מ"ר ללא מתחים לכיוון גבול המגרש, כמסומן בתשריט מצב מוצע..



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983). או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא יינתן טופס 4 ללא ביצוע בפועל של מקומות החנייה הנדרשים בתחום המגרש.</p>
<p>6.2</p> <p>חשמל</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהמסומן לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.2	חשמל
	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק ה</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>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.</p>



6.4	איחוד וחלוקה
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק הת"ב 1965:</p> <p>רישום :</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.</p>



6.5	מקלטים
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>

6.6	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>

6.7	הריסות ופינויים
	<p>מבנים להריסה :</p> <p>א. גדר המסומן בסימון הריסה הינו גדר המיועד להריסה. הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוערת למימוש התכנית הנו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אברהמים עלי זידאן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:				
זים	שם:	אברהמים עלי זידאן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:				
בעל עניין בקרקע	שם:	אברהמים עלי זידאן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים		
עורך התכנית	שם:	פדל עאלם	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	14.12.15	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32