

2000331695-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
30-12-2015  
תכנית מס' 261-0259861  
פ ר 2

תכנית מס' 261-0259861

הסדרת חריגות בניה, שינוי בהוראות וזכויות בניה - מס' ג/21941

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>261-0259861</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>10.11.15</u>	לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא תקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

261-0259861 - - הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

## דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית - מס' ג/21941.  
תכנית שמטרתה הגדלת זכויות בניה, שינוי בהוראות התכנית המאושרת לצורך הסדרת חריגות בניה למבנה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת חריגות בניה, שינוי בהוראות וזכויות בניה - מס' ג/21941
		מספר התכנית	261-0259861
1.2	שטח התכנית		0.864 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

224075 קואורדינאטה X

746775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית "זוגות צעירים"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית "שכונת זוגות צעירים".

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17689	מוסדר	חלק		27, 29
17861	מוסדר	חלק		93, 97-98

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

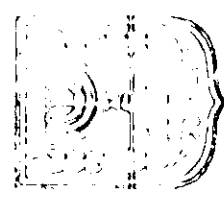
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/1997	1861	4486	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7676 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7676
18/10/2012	299	6483	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/ מק/ 11 / 52 ממשיכות לחול.	שינוי	גא/ מק/ 11 / 52
20/01/1999		4723	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית ג/בס/261, הוראות תכנית ג/בס/261 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ במ/ 261

## 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 1:1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/04/2015	פדל עאלם		26/04/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חאלד חטיב				כפר מנדא (1)	(1)		04-9863574	04-9863574	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה צפונית "שכונת זוגות צעירים" ת.ד. 801.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד חטיב			כפר מנדא	(1)		04-9863574	04-9863574	

(1) כתובת: שכונה צפונית, ת.ד. 801.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חאלד חטיב			כפר מנדא	(1)		04-9863574	04-9863574	

(1) כתובת: שכונה צפונית, ת.ד. 801.

### 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 עאלם	111057	עאלם פדל	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863574		fadel.arch@g mail.com
מודד	מודד	מוסטפא עראבי	1262	עראבי מוסטפא	כפר מנדא	(1)		04-9863574	04-9863574	

(1) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 1349.

**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.

מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	לפי דרך מאושרת בתכנית ג/7676 ו-ג/במ/261

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**

הגדלת זכויות בניה, שינוי בהוראות הבניה לצורך הסדרת חריגות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- שינוי ייעוד מ-מגורים ל- מגורים ומסחר.
- 2- הגדלת אחוזי בניה מ-144% ל-216%.
- 3- שינוי בהוראות בניה
- 4- קביעת הוראות למתן היתר בניה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.864

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		-1	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
החשובים הם לגבי השטחים העיקריים בתכנית.	420.3		-50.5	470.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	178.8		+128.8	50	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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 מאושרת	1
מגורים ומסחר	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים ומסחר	200
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	200

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	416.97	49
מגורים א'1	434	51
סה"כ	850.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	416.97	48.25
מגורים ומסחר	447.16	51.75
סה"כ	864.13	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, תשתיות ומתקני דרך.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1- מגורים 2- מסחר
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> הקומה התחתונה ביותר ( מפלס -2 ) תשמש כשטח שירות לטובת המגורים בלבד. המסחר יהיה בקומת הכניסה הקובעת ובקומה א'.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> קומה 5 תשמש כ-מחסן לטובת המגורים

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות תוספת	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגווש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
(2)	2	(1) 15.3	6	3	36	161	39%	24%	28%	70%	447	200	מגורים (מסחר)	מגורים
	5					55			15%	40%	447	200	מסחר	מגורים (מסחר)



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)			
אחורי (2)	200		
	200		
		מגורים	מגורים ומסחר
		מסחר	מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובל, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גובלת 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) גובה המבנה מתחת לכניסה הקובעת יהיה 5.40 מ'.
- (2) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.



**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה																				
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983). או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע החניה בפועל.</p>																				
6.2	חשמל																				
	<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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהמקובל 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. 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>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																				
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																				
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																				
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																				
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																				
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																					
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																					
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																				
ארון רשת 1 מ'																					
שנאי על עמוד 3 מ'																					

6.2	<b>חשמל</b>
<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 עבורם.</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	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</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>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</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	<b>איחוד וחלוקה</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965.</p> <p>רישום :</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.</p>	
6.5	<b>מקלטים</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.6	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
6.7	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
6.8	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא לאחר הסדרת נושא הריסת כל האלמנטים</p>	

6.8	<b>הריסות ופינויים</b>
	המסומנים להריסה ופינוי עודפי הריסות למקום מאושר ע"י הרשות המקומית או המשרד לאיכות הסביבה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישור התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חאלד חטיב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: חאלד חטיב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חאלד חטיב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: פדל עאלם שם ומספר תאגיד: עאלם פדל	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.12.15 חתימה:

עאלם פדל  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.י.ד. 111057