

2000349665

תכנית מס' 261-0298422 - שם התכנית: שינוי בהוראות זכויות הבניה, במגרש 69/5 - כפר מנדא ג/22099

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0298422

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 69/5 - כפר מנדא ג/22099



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מחוז צפון

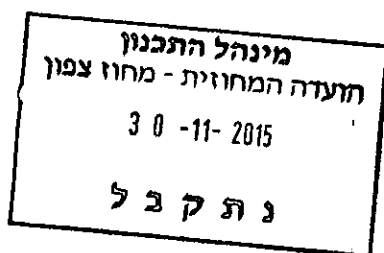
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



מנהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 261-0298422	
הועדו המחוזית לתכנון ולבניה	זחליטה
ביום 09/11/15	לאשר את התכנית
☐ והתכנית לא נקבעה טעונה אישור	
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור	
מנהל מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0298422
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דברי הסבר לתכנית

הסדרת קווי בניין, העלאת מסי יחיד, הגדלת תכסית קרקע, העלאת אחוזי בניה במגרש 69/5 למתן לגיטימציה למבנים קיימים ולהתאמתם לבניה חדשה מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 69/5 - כפר מנדא ג/22099

22099

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

261-0298422

מספר התכנית

0.836 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התבנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5.1 תונים כללים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

225125 קואורדינאטה X

745975 קואורדינאטה Y

1.5.2 שטח אור מקום כפר מנדא מזרח

1.5.3 השויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות ושבתן חלה התכנית

שכונה כפר מנדא מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17568	מוסדר	חלק		69

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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/ 7676	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7676 ממשיכות לחול.	4486	1861	01/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



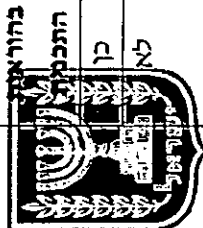
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

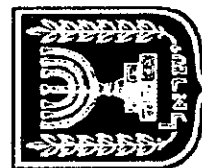
מסמכי התכנית 1.7

סוג המסמך	תחלה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				טאהא טאהא				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			טאהא טאהא			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
מצב מאושר	רקע	1:250		05/05/2015	טאהא טאהא	ועדה מחוזית	05/05/2015	נספח מצב מאושר גליון 1:	לא



התוכנית
מועד הדפסה 4

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

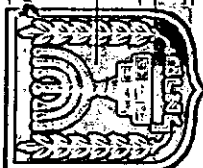


הכנת זמין
מועד הדפסה 4

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד פאוזי זידאן				כפר מנדא	(1)		052-8153914	04-9863446	



תכנון זמין
מונח הדפסה 4

תנחת למנוש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 178.

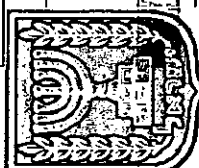
1.8.2 זים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד פאוזי זידאן			כפר מנדא	(1)		052-8153914	04-9863446	

(1) כתובת: ת.ד. 178.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד פאוזי זידאן			כפר מנדא	(1)		052-8153914	04-9863446	



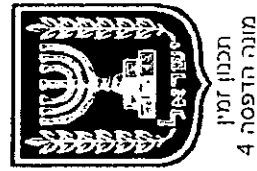
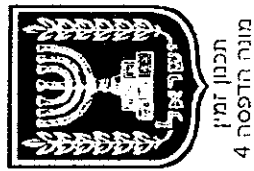
תכנון זמין
מונח הדפסה 4

(1) כתובת: ת.ד. 178.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טאהא טאהא	712	ט טאהא זידאן	כפר מנדא	כפר מנדא (1)		04-9863410	04-9863408	taha_wlz@017.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	טאהא טאהא	712	ט טאהא זידאן	כפר מנדא	כפר מנדא (1)		04-9863410	04-9863408	taha_wlz@017.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 486.



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 4

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	מחוז הצפון
ועדה מקומית	גבעות אלונים

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

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש מגורים, כפר מנדא

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הסדרת קווי בניין לפי תשריט מוצע.

העלאת מס' יחיד מ- 5 ל- 8.

הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 46%

העלאת אחוזי בניה מ- 144% (120% עיקרי + 24% שירות) ל- 185% (155% עיקרי + 30% שירות)



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.836



סוג נתון כמותי	יעד	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+3	8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	776	+226	1,002		

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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 ב'	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים ב'	5

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	189	22.61
מגורים א'1	647	77.39
סה"כ	836	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	187.35	22.40
מגורים ב'	649.01	77.60
סה"כ	836.36	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4.1.1 שימושים

בתי מגורים

4.1.2 הוראות

א
תנאים למתן היתרי בניה
לא יינתן היתר בניה ללא הריסת הגדרות המסומנות להריסה והחודרות בתחום הדרך.
תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החוק ותנאי למתן טופס 4 ביצוע החניות בפועל.
אסורה פתיחת חלונות בחזית הצפונית של המבנה הצפוני במגרש מלבד הפתחים המאושרים בהיתרי הבניה שניתנו

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, מתקני דרך ותשתיות תת-קרקעיות

4.2.2 הוראות

א
בינוי ו/או פיתוח
אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



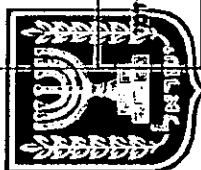
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	קו בניה (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד			
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מכל הבניסה הקובעת	4	15	8	46	185	שרות	עקרי	מנתח לבניסה הקובעת	שרות	עקרי	מעל הבניסה הקובעת		
	(1)	(1)	(1)	(1)													



מונה הדפסה 4

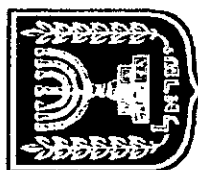
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת ההוראה מפורטת על ההוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

(1) לפי תשריט.



מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

חשמל

64

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שטח
ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות
שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

תחנות השנאה:

מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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

בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הק

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך

ח. כבלי חשמל מתח גבוה

ט. כבלי חשמל מתח עליון

י. ארון רשת

י"א. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנהקוב 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

חשמל 6.1 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- 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. תכנית זמין מונה הדפסה 4 חיזוק מבנים, תמא/ 38 6.2 היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 פסולת בניין 6.3 היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. תכנית זמין מונה הדפסה 4 רישום שטחים ציבוריים 6.4 בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה. שרותי כבאות 6.5 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה תשתיות 6.6 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. תכנית זמין מונה הדפסה 4 מקלטים 6.7 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית היטל השבחה 6.8 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

10 שנים מיום אישורה

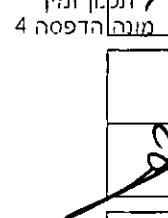
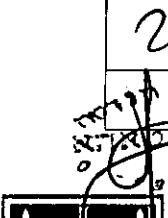


תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אחמד פאוזי זידאן	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אחמד פאוזי זידאן	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	שם
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אחמד פאוזי זידאן	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מלעניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: טאהא טאהא	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: ט.טאהא זידאן			