

200035/709-1

תכנית מס' 261-0303347 - שם התכנית: שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 27/7 - כפר מנדא

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0303347

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 27/7 - כפר מנדא

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

261

מינהל התכנון - תחום צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 261-0303347
הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.10.16 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה כעושה אישור שר
☐ התכנית נקבעה כעושה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המהווית

261-0303347

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0303347
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות זכויות הבניה לצורך מתן לגיטימציה למבנה קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 27/7 - כפר מנדא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

261-0303347

מספר התכנית

0.686 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

קואורדינאטה X 224214

קואורדינאטה Y 745714

1.5.2 תיאור מקום בכניסה הראשית לכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות: כפר מנדא

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בכניסה לכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17562	מוסדר	חלק		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

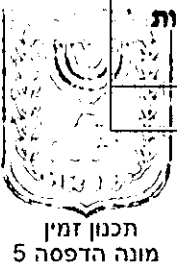
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

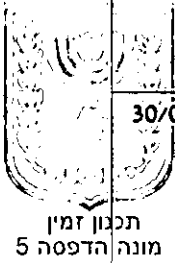
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7676 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7676 ממשיכות לחול.	4486	1861	30/01/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טאהא טאהא			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		טאהא טאהא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/01/2016	טאהא טאהא	26/01/2016		לא

הי (טו) זמין
מסמך הדפסה 5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	נואף סאלם			כפר מנדא	כפר מנדא		050-5292323	04-9863408	taha_wtz@017.net.il

תיבת דוא"ל
נואף סאלם 5

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נואף סאלם			כפר מנדא	כפר מנדא		050-5292323	04-9863408	taha_wtz@017.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נואף סאלם			כפר מנדא	כפר מנדא		050-5292323	04-9863408	taha_wtz@017.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מנהל הביטחון 5



תכנון זמין
מנהל הביטחון 5

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
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. מונח הדפסה 5 משתמע.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מתן לגיטימציה לבניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

העלאת אחוזי בניה

הוספת שימוש משרדים באזור מסחר ותעסוקה

חלוקת השטחים לפי השימושים באזור מסחר ותעסוקה

העלאת גובה מבנה ומס' קומות



תכנון זמין
מונח הדפסה 5



תכנון זמין
מונח הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.686

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	244	-43	201	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	244	+73	317	משרדים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

תאי שטח	יעוד	
2	מסחר ותעסוקה	
1	שטח פרטי פתוח	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מלאכה ומסחר	610	88.92
שפ"פ	76	11.08
סה"כ	686	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	609.25	88.85
שטח פרטי פתוח	76.48	11.15
סה"כ	685.73	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	76.48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	אזור זה מיועד לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מעבר תשתיות. תותר זיקת הנאה מאזור שפ"פ לטובת תא שטח 2 (מסחר ותעסוקה) לאורך כל חזית המגרש
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מסחר קמעונאי וסיטונאי, מרפאות, מספרות ומכוני יופי משרדים
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה הגישה למגרש זה הינה באמצעות זיקת הנאה שביעוד שפ"פ כמסומן בתשריט מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מתא (% שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			נודל מגרש כללי	עיקרי	שרות				מזרחית לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צדדי - ימני	צדדי - שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר ותעסוקה	2	610	85 (1)	50%	60 (2)	195	52	10.5 (3)	3	1	3	3	2.9 (4)	3

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 33% מסחר 52% משרדים.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לצורך תיוון תת-קרקעי.
- (3) תעוד 3.5 מ' עלייה לגג ופיר מעלית.
- (4) יותר קו בניה אפס בזווית תת קרקעי.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 5

חניה	6.1
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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

חשמל	6.2
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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
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	--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--
י. ארון רשת	1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי

6.2	חשמל 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-קוויה תכנון זמין הדפסה 5 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.
6.3	איחוד וחלוקה התכנית מתבססת על תכנית חלוקה מאושרת ע"י הועדה המקומית גבעות אלונים.
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413
6.5	פסולת בניין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה תכנון זמין מונה הדפסה 5 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.
6.6	שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה
6.7	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.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

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

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

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישור התכנית
--	--

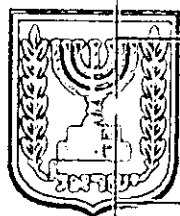


תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נואף עאלם שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	נואף עאלם שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	נואף עאלם שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	טאהא טאהא שם ומספר תאגיד: ט.טאהא זידאן		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5