

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0449686

הוספת זכויות בניה, שינוי בהוראות וזכויות בניה-כפר מנדא.

צפון

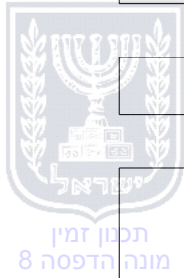
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בהוראות וזכויות הבנייה המאושרים בתכנית ג/9922.
התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה, תכסית קרקע, והקטנת קווי בנין לפי קונטור המבנה הקיים.
מטרת התכנית היא לתת לגלוציה למבנה מגורים קיים בחריגות ובסטייה מהיתר קודם הוספת זכויות כדי לאפשר הרחבת המבנה בעתיד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה, שינוי בהוראות וזכויות בניה-כפר מנדא.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

261-0449686

מספר התכנית

0.955 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X

224900

קואורדינאטה Y

745750

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית, טריק ספרייה, כפר מנדא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות: כפר מנדא

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מנדא	טריק עראבה		

שכונה

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17565	מוסדר	חלק		35-36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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/ 9922	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9922 ממשיכות לחול.	5094	3300	15/07/2002



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				פדל עאלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פדל עאלם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/07/2016	פדל עאלם	24/07/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	חמיד זידאן			כפר מנדא	(1)		04-9508707	04-9508707	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 1537..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חמיד זידאן			כפר מנדא	(1)		04-9508707	04-9508707	

(1) כתובת: כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 1537..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חמיד זידאן			כפר מנדא	(1)		04-9508707	04-9508707	

(1) כתובת: כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד. 1537..

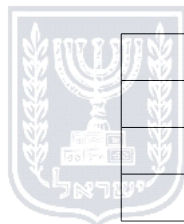
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פדל עאלם		עאלם פדל	כפר מנדא	כפר מנדא		049863574		fadel.arch@gmail.com
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934	0	כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-9864654	

(1) כתובת: כפר מנדא שכונת אלמעברה..

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 8

מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	לפי דרך בתכנית ג/9922.
דרך משולבת	לפי דרך בתכנית ג/9922.
מגורים ב'	לפי מגורים א' בתכנית ג/9922

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**

הסדרת חריגות בניה, שינוי בהוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת אחוזי בניה מ-108% ל-144%

2- הגדלת תכסית קרקע מ-36% ל-40% (לא כולל את שטח הסככה הבנויה בהיתר)

3- הגדלת מס' יחד"ד מ-3 ל-4

4- הקטנת קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

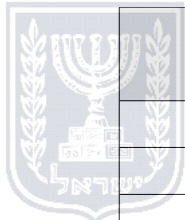


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

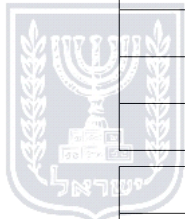
0.955

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	337	+246	583		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	100	-100			

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	100		
דרך משולבת	101		
מגורים ב'	102		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
קו בנין עילי	מגורים ב'	102	
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	102	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	358	37.49
דרך משולבת (גישה)	111	11.62
מגורים א'	486	50.89
סה"כ	955	100

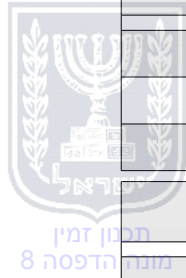
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	355.43	37.24
דרך משולבת	111.62	11.70
מגורים ב'	487.34	51.06
סה"כ	954.39	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
							עיקרי	שרות		עיקרי				שרות	גודל מגרש כללי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	4	144	700 (1)			117	583	486	102	מגורים	מגורים ב'
(5)	(6)	(5)	(4)	4	13.2 (3)	4	40 (2)								

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) השטח לא כולל שטח הסככה הבנויה בהיתר בקומת קרקע..
- (2) לא כולל שטח הסככה הבנויה בהיתר, בקומת קרקע..
- (3) גובה מבנה לא כולל חדר מדרגות בגובה 2.60 ומתקנים טכניים נוספים..
- (4) לפי המסומן בתשריט, קו הבניין י עבור הסככה יוגבל לקומת הקרקע בלבד.

(5) לפי הסימון בתשריט..

(6) לפי הסימון בתשריט. קו הבניין עבור הסככה יוגבל לקומת קרקע בלבד..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה ותנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע החניה לרבות קומת החניה.

6.2**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 בניה לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה 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
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'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

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 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.

6.2

חשמל

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק ה

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

6.4

איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 .

רישום :

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

6.5

מקלטים

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

6.6

היטל השבחה

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

6.7

הריסות ופינויים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא לאחר הסדרת נושא הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה ופינוי עודפי הריסות למקום מאושר ע"י " המשרד להגנת הסביבה".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית -מייד

