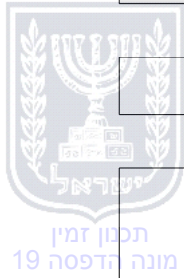


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0453969

שכונה צפונית כפר מנדא - שינוי תוואי דרך



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות תוואי דרך מאושרת לפי תכנית גב"מ-261, הקטנת מגרשים וקביעת בינוי המהווה שינוי להוראות תכנית גב"מ-261 המאושרת. הסיבה לשינוי תוואי הדרך היא יצירת דרך גישה לבינוי קיים בחלק הדרומי של תוואי הדרך המתוכנן, במפלס הנמוך בכ-8 מטרים מהתוואי המתוכנן. הנחיות מיוחדות באות על מנת לפתור דרך גישה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה צפונית כפר מנדא - שינוי תוואי דרך

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

261-0453969

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

8.811 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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
קואורדינאטה X	224530
קואורדינאטה Y	746760

**1.5.2 תיאור מקום**

השטח נמצא בשוליים הצפוניים של היישוב כפר מנדא, בשטח המשתרע ממערב לבית הספר חלדון וממזרח למגדל המים. השטח נמצא בחלקה הדרומי של התכנית המאושרת גב"מ-261. הוא כולל את מקטע כביש מס' 2 בתכנית וכן את המגרשים הנמצאים מצפון לדרך זו.

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר מנדא

צפונית

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17573	מוסדר	חלק	22-27, 61, 82	135
17860	מוסדר	חלק	65, 68, 75-76, 91, 120	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/01/1999		4723	התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 261. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ במ/ 261 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 261



**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				אדיב נקאש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אדיב נקאש		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים	מנחה	1: 500	1	16/05/2017	חביב חדאד	16/11/2017	חתך לאורך הכביש	לא
דרכים	מנחה	1: 500	1	16/05/2017	חביב חדאד	16/11/2017	חתכים לרוחב הכביש	לא
דרכים	מנחה	1: 500	1	16/05/2017	חביב חדאד	16/11/2017	נספח כבישים-תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		05/01/2017	אדיב נקאש	16/11/2017		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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז גליל	נצרת עילית	(1)	3	04-6088232	04-6088233	michalo@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לב העסקים, ת.ד. 515.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז גליל	נצרת עילית	(1)	3	04-6088232	04-6088233	michalo@moch.gov.il

(1) כתובת: לב העסקים ת.ד. 515.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558273	04-6453273	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים אחרים

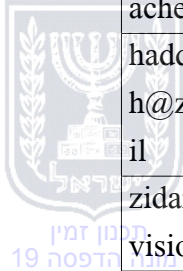
(1) כתובת: מלון פלאזה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדיב נקאש	32554	אדיב נקאש	חיפה	שד המגינים	90	04-8535119		studio@nacc ache.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091	חדד מהנדסים	נצרת	(1)		04-6555769	04-6552570	haddad- h@zahav.net. il
מודד	מודד	ג'מיל יונס	1402	זידאן סוהיל בע"מ	ריינה	(2)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 293.

(2) כתובת : רחוב מסקאה 1.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 תוואי דרך מס. 2, בשכונה צפונית בכפר מנדא, המאושרת לפי תכנית גב"מ-261.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תוואי דרך מס. 2 ושינוי פריסת המגרשים למגורים צפונית לה.
2. קביעת הוראות בינוי וחנייה לאזור מגורים ב'.
3. קביעת הנחיות מיוחדות לתוואי הדרך-הסדרת דרך גישה וחנייה לבתים הפרטיים דרומית לכביש מס. 2.



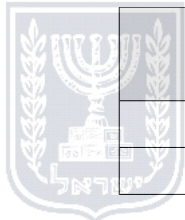
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.811
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24			24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,569		-1,088	4,657	מ"ר	מגורים (מ"ר)

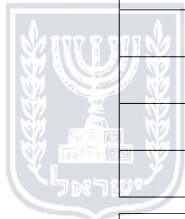
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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	10, 1
דרך מוצעת	11
מגורים ב'	176 - 170
שביל	12
שטח ציבורי פתוח	101, 100

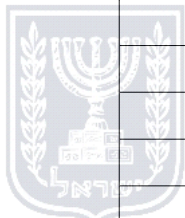


תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	10
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	175
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	10, 1
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	176

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,546	51.60
מגורים א'	3,326	37.75
שביל	226	2.57
שטח ציבורי פתוח	713	8.09
סה"כ	8,811	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,527.48	51.38
דרך מוצעת	569.94	6.47
מגורים ב'	2,839.35	32.22

**מצב מוצע**

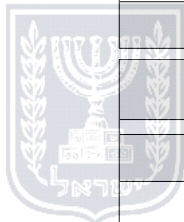
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.24	197.22	שביל
7.69	677.73	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>8,811.71</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בבתים בודדים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>מיועדים למגורים בבתים בודדים- בנין אחד לכל מגרש הכולל ארבע יחידות מגורים - יחידה צמודת קרקע ו- 3 יחידות נוספות מעליה עם חדר מדרגות אחד לשלוש היחידות.</p> <p>הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבניין לא יעלה על 1 מטר והמרווח הזה יהיה סגור בחזיתות. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות למעט המקרים שתשמנה לצורך חניה.</p> <p>ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות. במקרה של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות. במגרשים שמתחת לכביש הסמוך תותר הקמת מחסנים בתנאי שלא יעלה גובהם מעל 2.2 מ'.</p> <p>הקמת סככת חניה על קו אפס תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20% ובהסכמת בעל המגרש הסמוך. תיאסר בניית גגות רעפים. הוראות בניה לפי טבלה. תתאפשר בניית קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שרות (אחסנה ביתית, חדרי הסקה) באותם המגרשים שהפרשי הגבהים שלהם גבוהים, ובהתאם לגבהים בתכנית הבינוי.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ככרות, גנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים והעברת תשתיות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>בשטח ציבורי פתוח מותר להקים תחנת טרנספורמציה סטנדרטית בגודל של 4/4/3 מטר בהתאם לקווי הבניין הבאים:</p> <p>קדמי-3, צידי ימני ושמאל-3, אחורי-5.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מדרכות, חניות, רחבות תחבורה ומעבר תשתיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>דרך מאושרת עם הנחיות מיוחדות תשמש כגישה למגרשים הדרומיים והיא תתוכנן במפלס נמוך יותר מהדרך המוצעת שתשמש כדרך גישה למגרשים הצפוניים. תתאפשר גישה בין שתי הדרכים במקום המסומן בנספח התנועה וכמצוין בנספח.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מדרכות, חניות, רחבות תחבורה ומעבר תשתיות
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	בשבילים להולכי רגל תותר תנועת הולכי רגל בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	2	5	4	13	9	4	40	144	144			20	124	400	170	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	2	5	4	13	9	4	36	152	152			20	132	400	171	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	2	5	4	13	9	4	32	128	128			20	108	400	172	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	2	5	4	13	10	4	36	142	142			20	122	400	173	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	2	5	4	13	10	4	36	143	143			20	123	400	174	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	2	5	4	13	6	4	40	160	160			20	140	400	175	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



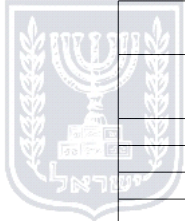
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	170	מגורים ב'	מגורים ב'
5	171	מגורים ב'	מגורים ב'
5	172	מגורים ב'	מגורים ב'
5	173	מגורים ב'	מגורים ב'
5	174	מגורים ב'	מגורים ב'
5	175	מגורים ב'	מגורים ב'

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 , התקנת מקומות חניה תש"ג 1983 .

6.2

הפקעות /או רישום

כל השטחים המיועדים לצרכיי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין .

6.3

חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מטר )	11.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ: 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ: 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ: 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים

או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות, אם

ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים- חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש. ע"י חברת החשמל, תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת

התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר



<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
<b>6.4</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	החלוקה כמסומן בתשריט הינה חלוקה מנחה בלבד . תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית.
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	מים :אספקת מים תעשה ע"י מערכת אספקת מים עירונית. תשתיות : היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. תברואה : יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה כחוק .



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

