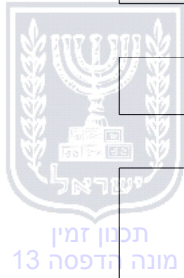


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0490276

הגדלת אחוזי בנייה ותכסית והקטנת קווי בנין - כפר מנדא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	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 להגדלת אחוזי בנייה והגדלת תכסית בשכונה דרומית בכפר מנדא מגרש משותף לשני אחים כאשר אחד מהם נצל כל אחוזי בניה הקיימים על חשבון חלקו של האח השני והאח השני רוצה לבנות לילדים שלו .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בנייה ותכסית והקטנת קווי בנין - כפר מנדא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
261-0490276	מספר התכנית	
0.689 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

224987 קואורדינאטה X

745803 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר מנדא - שכונה דרומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות: כפר מנדא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17570	מוסדר	חלק		70

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2002	3300	5094	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9922 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9922



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסין עבדאלחלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסין עבדאלחלים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/08/2018	חוסין עבדאלחלים	13/08/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	עאטף חוש			כפר מנדא	(1)	55	04-9508650	04-9508650	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא שכונה דרומית ת.ד 2832.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאטף חוש			כפר מנדא	(1)	55	04-9508650	04-9508650	

(1) כתובת: כפר מנדא שכונה דרומית ת.ד 2832.

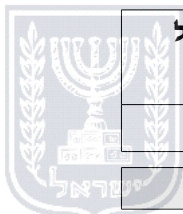
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עאטף חוש			כפר מנדא	(1)	55	04-9508650	04-9508650	

(1) כתובת: כפר מנדא שכונה דרומית ת.ד 2832.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חוסין עבדאלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1	04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m
	מודד	חוסין עבדאלחלים	934		כפר מנדא	(2)		04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m



(1) כתובת: כפר מנדא הזתים.

(2) כתובת: כפרמנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תכנית לשינוי בהוראות וזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בנייה ומספר יחידות דיור .

הסדרת קווי בנין במגרש

הגדלת תכסית הקרקע.

קביעת התכליות והשימושים והתנאים למתן היתרי בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	689	100
סה"כ	689	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	689.11	100
סה"כ	689.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים במבנים עד ארבע קומות מעל מפלס הכניסה . ב. מסחר קמעונאי זעיר כמו מכולת, ירקות ופירות , קיוסקים , קונדיטוריות וכד' בקומת קרקע. ג. מחסנים ביתיים ומוסך פרטי לחנית כלי רכב .
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	6	54	174			18%	(1) 156	500	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4											

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 30 מ"ר מסחר קמעונאי..

(2) לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13








תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																								
	לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות חניה .																								
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 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל</p> <table border="0"> <tr> <td>הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ"</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ"</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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 מהנקוב לעיל</p> <p>ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות התחשמלות ובכפוף לכל דין .</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל .</p> <p>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</p>	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"	
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"																									



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.2 חשמל</p> <p>בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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. לא יינתן היתר לחפירה. חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ"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. ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים וביוב סובב שפרעם בע"מ ובתיאום ואישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם חהוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.5 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: מבנה להריסה</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידיית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13