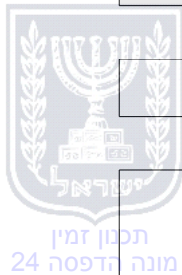


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0490078

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והצעת דרך משולבת ושינוי יעוד - כפר מנדא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/12/2018

לאשר את התוכנית

04/02/2019

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונה הדרום מזרחית, היא נערכה על בסיס תכנית מאושרת ג/21508 כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מהתכנית. התכנית מרכזת את שטח מבני הציבור והשטחים לצורכי ציבור במגרש משולב אחד כאשר יותר במגרש 20% תכנית מירבית וזאת על מנת להבטיח שטחים פתוחים במגרש. זכויות הבניה למגורים הן לפי ג/21508 קרי 110% עיקרי, 18% שירות תכנית 43% ו 65 יח"ד לכל התכנית. זכויות הבניה למגרש המשולב מבני ציבור ו שטחים פתוחים הן 60%. מחולק ל 3 קמות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והצעת דרך משולבת ושינוי יעוד - כפר מנדא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 261-0490078

1.2 שטח התכנית 19.586 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

225347 קואורדינאטה X

745912 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר מנדא שכונה דרומית מזרחית.

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 מזרחית.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17568	מוסדר	חלק	74-76	104-105

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2015	1132	7143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21508 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21508



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				חוסין עבד אלחלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		חוסין עבד אלחלים		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500		10/01/2019	חוסין עבד אלחלים	14: 21 10/01/2019		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250		13/03/2018	פתחי חוגיראת	10: 32 13/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		14/01/2019	חוסין עבד אלחלים	09: 45 14/01/2019		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית	כפר מנדא	(1)	1	04-9507507	04-9863373	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא שכונה דרומית מזרחית ת.ד.1089.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית	כפר מנדא	(1)	1	04-9508276	04-9508276	

(1) כתובת: כפר מנדא שכונה דרומית מזרחית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פאוזי עיסאוי ו אחרים			כפר מנדא	(1)	1		04-9508276	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: כפר מנדא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



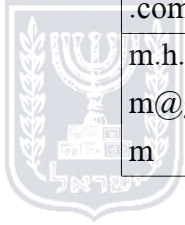
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	פתחי חוגיראת	1648		כפר מנדא	(2)		04-9863467		fathe5@walla.com
	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(3)		04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא שכונת השיתים.

(2) כתובת: כפר מנדא - 17907 - ת.ד 905.

(3) כתובת: כפר מנדא 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית ויצירת מגרש משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים משולבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה

קביעת זכויות הבניה למגרשים.

יצירת מגרש משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים משולבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4, 6 - 11, 13, 14, 19, 20, 23, 25 - 30
דרך מאושרת	1 - 3, 34, 35
דרך משולבת	31, 32
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	31, 32
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	4, 6 - 11, 13, 14, 19, 20, 23, 25 - 30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,618	18.47
מגורים ב'	13,107	66.92
ש.צ.פ.	2,431	12.41
שטח למבני ציבור	430	2.20
סה"כ	19,586	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,619.77	18.48
דרך משולבת	383.55	1.96
מגורים ב'	13,127.81	67.04
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,452.24	12.52
סה"כ	19,583.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מבנים עד 3 קומות או 3 קומות מעל קומת שירות שתשמש לחניה, מחסנים ביתיים. ב. -יותר הקמת מסחר קמעוני זעיר כמו מכלות ירקות ופירות, קיוסקים קונדיטוריות, וכד' בקומת קרקע, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר למגרש
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני הדרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	א. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני הדרך.
4.3.2	הוראות
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	השטח מיועד להקמת בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח, כגון: מוסדות חינוך ותרבות. מגרשי משחקים. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה. תחנות כיבוי אש. משרדים בעלי אופי ציבורי. מועדונים חברתיים ומועדוני קשישים. מסגד גנים, מגרשי משחקים וספורט ב.ש.צ.פ. דרכי גישה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שימוש עבור גני ילדים ומעונות בקומת הקרקע בלבד משום שנדרש להקצות שטחי חצר לשורת שימושים אלו באותו מפלס.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
3	3	3	3	3	3 (3)	12	5	65 (2)	48	128 (1)	18%	110%	370	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	3	15			20	60	10%	50%	2452	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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) מתוך סה"כ זכויות הבניה למגורים יותר להקים מסחר קמעונאי בגודל של עד 50 מ"ר למגרש. תותר העברת אחוזי בנייה מעל קומת הכניסה או מתחת לקומת כניסה בסמכות הועדה המקומית.
- (2) לכל התכנית.
- (3) או תותר הקמת 3 קומות מעל קומת שרות שתשמש לחניה, מחסנים ביתיים ועוד...



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 סביבה ונוף</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית . תוכנית הפיתוח תבטיח השתלבות בנוף ושיקום מפגעים כתוצאה מהבניה ופעולות הפיתוח במסגרת תכנית זו , כולל טיפול בעודפי עפר אם יהיו והעברתם לאתר מאושר .</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>איחוד ו חלוקה בהתאם לטבלת באיזון רישום : בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה .</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<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> <ol style="list-style-type: none"> 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 בנין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים . <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> <p>הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"מ</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"מ</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ"מ</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"מ</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ"מ</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ"מ</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

חשמל	6.4
<p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"מ</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"מ</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ"מ</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ"מ</p> <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 בתכנית המתאר</p> <p>בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל .</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה. חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח</p> <p>עליון/על עליון או 3 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר</p> <p>שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימלאו התנאים הבאים :</p> <p>א.תחילת עבודות לשדרוג מתקן הטיפול האזורי מט"ש "נטופה" עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמנהלה לפיתוח תשתיות ביוב .</p> <p>ב.אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות</p> <p>ג.תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.6	ניהול מי נגר
	<p>1- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית זו קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכויים סיסמיים.

6.8	פסולת בניין
	<p>אשפה :</p> <p>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.</p> <p>עודפי עפר ופסולת בניין :</p> <p>היתר בנייה יינתן לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועופי עפר לאתר אבליים ובמקרה שלא תתאפשר ההעברה לאתר אבליים תעבור הפסולת לאתאר אחר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>עודפי העפר יאוחסנו בעת הבניה רק בתחומי הקו הכחול של התכנית. אין לפגוע בשטחים פתוחים ולא לאחסן כלים כבדים מחוץ לתחום התכנית.</p>

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

6.10	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים הציבוריים בתחום התכנית ירשמו על שם המעוצה המקומית כפר מנדא במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה.

6.11	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12	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

התכנית תמומש תוך 7 שנים מאושרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24