

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0541540

הגדלת אחוזי בניה ושינוי בקווי בניין - כפר מנדא

צפון

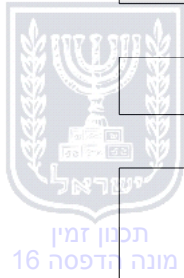
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/06/2018

להפקיד את התכנית

05/08/2018

י"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

תכנית הנ"ל שוכנת בכפר מנדא בשכונה מערבית גוש 17571, חלקה 18, מגרשים 18/4, 18/5 ו-18/3.

תכנית זו משנה אך ורק את הוראת וזכויות הבניה במגרש 18/5.

אך התכנית כוללת את המגרשים 18/3, 18/4 מבלי לשנות את זכויות הבניה בתכנית 261-0242495 ורק על מנת להציג פתרון חניה לשלושת המגרשים.

מטרת התכנית הסדרת קווי בניה והגדלת אחוזי בניה ומספר קומות ל- 5 קומות, ובין היתר הגדלת מספר יחיד ל- 5 סה"כ 5 יחיד במגרש 18/5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הגדלת אחוזי בניה ושינוי בקווי בניין - כפר מנדא	

מספר התכנית 261-0541540

שטח התכנית 1.500 דונם

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 224258

קואורדינאטה Y 746531

1.5.2 תיאור מקום

כפר מנדא, שכונה מערבית

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			

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17571	מוסדר	חלק		18

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
261-0242495	4 - 3

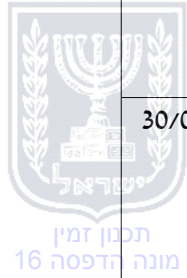
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
261-0242495	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 261-0242495 ממשיכות לחול.	7252	5317	20/04/2016



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				מוחמד חלומה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד חלומה		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מחייב	1: 250	1	28/04/2018	מוחמד חלומה	24/07/2018	נספח חניה מחייב מבחינת מקומות חניה.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	24/09/2017	מוחמד חלומה	24/07/2018		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
	פרטי	גיזאלה חלומה			כפר מנדא	(1)		04-9863408		halumibaha@gmail.com
	פרטי	הילאל חלומה			כפר מנדא	(2)		054-8065968		halumibaha@gmail.com
	פרטי	חמזה חלומה			כפר מנדא	(2)		052-4282760	04-9863139	halumibaha@gmail.com
	פרטי	מוחמד חלומה			כפר מנדא	(2)		052-7215410		halumibaha@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא, ת"ד 275..

(2) כתובת: כפר מנדא, ת"ד 282..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיזאלה חלומה			כפר מנדא	(1)		04-9863408		
פרטי	הילאל חלומה			כפר מנדא	(2)		054-8065968		
פרטי	חמזה חלומה			כפר מנדא	(2)		052-4282760	04-9863139	
פרטי	מוחמד חלומה			כפר מנדא	(2)		052-7215410		

(1) כתובת: כפר מנדא, ת"ד 275..

(2) כתובת: כפר מנדא, ת"ד 282..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גיזאלה חלומה			כפר מנדא	(1)		04-9863408		
בעלים		הילאל חלומה			כפר מנדא	(2)		054-8065968		
בעלים		חמזה חלומה			כפר מנדא	(2)		052-4282760	04-9863139	
בעלים		מוחמד חלומה			כפר מנדא	(2)		052-7215410		

(1) כתובת: כפר מנדא, ת"ד 275..

(2) כתובת: כפר מנדא, ת"ד 282..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	מוחמד חלומה	29348		כפר מנדא	(1)		054-7590094	153-4-9862959	hallumi.3d@gmail.com
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדידה	כפר מנדא	(2)		04-9863410		taha_wtz@017.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2353.

(2) כתובת: כפר מנדא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בהוראות וזכויות בניה במגרש 18/5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת זכויות בניה, העלאה במספר יח"ד ומספר הקומות, הקטנת קווי הבניין במגרש 18/5.

ב. הסדרה מחדש של מקומות החניה במגרשים וקביעת זיקת הנאה ללא שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרשים 18/3 ו- 18/4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3
מגורים ג'	10, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	10, 4
להריסה	מגורים ג'	4
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	3
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 1	533	35.53
מגורים ב'	565	37.67
מגורים ג'	402	26.80
סה"כ	1,500	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
37.22	554.64	מגורים ב'
62.78	935.34	מגורים ג'
100	1,489.98	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בגודל של 30 מר לכל יחידת דיור.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לאמור בטבלה 5 לזכויות והוראות הבניה.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בגודל של 30 מר לכל יחידת דיור. 3. זיקת הנאה (תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות). 4. חניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית מבנה עזר בקו בניין צדדי אפס.
ב	זיקת הנאה לא תותר כל בניה בתחום זיקת ההנאה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)		5	(1) 17	5	67	305			55	250	533	10	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(5) 1	3	(4) 12.5	4	60	190	(3) 32		18	140	565	3	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)		5	(4) 15	5	45	226			26	200	402	4	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה לא מונצלים בין מפלסי הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית.

(2) בהתאם לתשריט.

(3) לצורך קומת חניה תת-קרקעית.

(4) לא כולל גובה חדר מדרגות עליה לגג.

(5) מרתף לחניה.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לנספח החניה.
תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינו ביצוע בפועל של מקומות חניה.

6.2**חשמל**

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, תעשיה 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' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות 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 חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



6.2	חשמל
	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-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.

6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.4	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 בנייה ועודפי עפר לשטחה.



6.5	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

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 הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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

6.9	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16