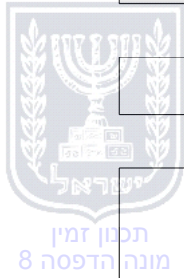


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0626069

שינוי קווי בניין והוראות הבניה - כפר מנדא



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

להלן תכנית מפורטת בכפר מנדא שכונת אלזיתונה, גוש 17572, חלקה 14, מגרש 1-1 אשר נערכה על מנת לסדר את הקווי הבניין על פי המצב הקיים ולהסדיר את קומת הקרקע ליחידת דיור נוספת.

התכנית מציעה 138% שטח בניה עקרי + 18% שטח בניה שירות המהוות 3 קומת מגורים בסה"כ 3 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין והוראות הבניה - כפר מנדא

מספר התכנית 261-0626069

1.2 שטח התכנית 0.446 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 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

225167 קואורדינאטה X

746652 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר מנדא, שכונת אל-זייתון

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

שכונה אל-זייתון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17572	מוסדר	חלק		14

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2001	878	5042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7735 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7735
08/10/2003	82	5230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/ מק/ 85/02 ממשיכות לחול.	שינוי	גא/ מק/ 85 /02



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד חלומה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חלומה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	04/03/2018	מוחמד חלומה	04/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

**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	נביה מוראד			כפר מנדא	(1)			153-4-9862959	
	פרטי	רשיד מוראד			כפר מנדא	(1)			153-4-9862959	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 620.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נביה מוראד			כפר מנדא	(1)			153-4-9862959	
פרטי	רשיד מוראד			כפר מנדא	(1)			153-4-9862959	

(1) כתובת: ת.ד. 620.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

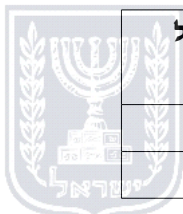
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

**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)			153-4-9862959	hallumi.3d@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אחמד קדח	1279		כפר מנדא	(2)				Xpoint1279@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 25353.

(2) כתובת: ת.ד. 592.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 קווי בניין ושינוי בהוראות הבניה במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת מס' יח"ד.

2. הגדלת מס' קומות.

3. הגדלת גובה מבנה מרבי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	446	100
סה"כ	446	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	446.65	100
סה"כ	446.65	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ניתן יהיה להמיר יחיד אחת במשרד לבעלי מקצוע חופשי של המתגורר במבנה המגורים וזאת בהתאם להיתכנות פתרונות החניה במגרש ולאור דרך הגישה הצר המוביל למגרש.</p>



## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי (1) 400							
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות						עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3	14	3	46	156			18	138	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר.

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הכשרת מקומות החניה בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.00 מ' --</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.00 מ' --</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ' --</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל</p>	<p><b>6.2</b></p>



<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה בהתאם לתקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>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. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי לאכלוס קומת הקרקע הינו ביצוע בפועל של הנמכת רצפת הקומה כך שייוצר גובה קומה תקני כנדרש בתקנות התכנון והבניה לצורך מגורים.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>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.</p>	



<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>למימוש מידי</b>	
--------------------	--

