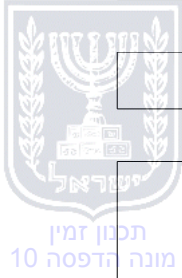


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0987867

שינוי בהוראות תכנית ג-במ-261, חלקה 54-53, כפר מנדא



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 261-0987867
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 27/06/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22/02/2022

להפקיד את התכנית
13/04/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו, שינוי בהוראות תכנית ג-במ-261, הממוקמות בצפון הישוב כפר מנדא, חלקות 53-54. התכנית החלה במקום, ג-במ-261, מגדירה החלקות ליעוד מגורים ב', עם אחוזי בניה ב-סה"כ 160%, המאפשרות הקמת מבנה עם 4 קומות ו 8 יח"ד לחלקה.

מבוקש שינוי בהוראות וזכויות בניה:

- איחוד תכנוני לשת החלקות להקמת שני בניינים למגורים, והגדלת אחוזי בניה ב-סה"כ 350%:
1. תוספת 2 קומות לכל בניין ב-סה"כ 6 קומות,
 2. תוספת 4 יח"ד לכל בניין ב-סה"כ 12 יח"ד,
 3. הקמת מרתף לשימוש חניה ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות תכנית ג-במ-261, חלקה 54-53, כפר מנדא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 261-0987867

1.2 שטח התכנית 2.039 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 לי"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

224697 קואורדינאטה X

746868 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון כפר מנדא

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

צפונית - כפר מנדא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17860 | מוסדר | חלק | 53-54 | |

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | רביע מסאד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רביע מסאד | | 1 | 1:250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 12:48 04/11/2021 | רביע מסאד | 04/11/2021 | 1 | 1:250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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 | | | מרכז הגליל סוכנות ביטוח בע"מ | כפר מנדא | (1) | | 04-6884075 | 04-9863204 | moataz@mgalil.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלכבעה -כפר מנדא.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|------------------------------------|----------|------|-----|------------|------------|-------------------|
| פרטי | | | מרכז הגליל סוכנות ביטוח בע"מ | כפר מנדא | (1) | | 04-6884075 | 04-9863204 | moataz@mgalil.com |

(1) כתובת: אלכבעה -כפר מנדא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|----|---------------|------------------------------------|----------|------|-----|------------|------------|-------------------|
| חוכר | | | | מרכז הגליל סוכנות ביטוח בע"מ | כפר מנדא | (1) | | 04-6884075 | 04-9863204 | moataz@mgalil.com |

(1) כתובת: אלכבעה -כפר מנדא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|---|----------|----------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | רביע מסאד | 24868295 | א.מ.ז אדריכלים | נצרת | נצרת (1) | 28 | 04-8430387 | | Amzarch3@g mail.com |
| | מודד | עסאם עבד אלחלים | 1298 | עסאם עבד אלחלים מהנדס גיאודט ומודד מוסמך | כפר מנדא | (2) | | 04-9864324 | 04-9864324 | automap1298 @gmail.com |

(1) כתובת : נצרת.

(2) כתובת : כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הקמת שני מבנים למגורים, 6 קומות לכל מבנה, 12 יח"ד לכל מבנה, סה"כ 24 יח"ד. איחוד תכנוני לשתי חלקות, ושינוי בזכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות בניה.
- תוספת קומות.
- תוספת יח"ד.
- שינוי גובה מבנה.
- שינוי תכסית.
- שינוי בקווי בניין צדי וקדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-------|--------|
| מגורים ב | 2,039 | 100 |
| סה"כ | 2,039 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 2,039 | 100 |
| סה"כ | 2,039 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | יחידות דיור למגורים, מבני שירות למגורים, כמו : מחסנים, וחניה וכו'. |
| 4.1.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | 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 | יעוד | |
|------|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|------|-----------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי |
| 3 | 5 | (3) 5 | (3) 3 | 1 | 6 | (2) 22 | 24 | (1) 50 | 350 | 80 | | 60 | 210 | 2039 | 1 | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בנייה עיקרי ושירות, בין הקומות בתנאי שישמרו אחוזי בנייה.
- שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הן לצורך חניה ומחסנים.
- גובה המבנה אינו כולל גובה חדר מדרגות ומעלית 3.5 מ'.
- מרחק בין שני בנינים 6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקומת מרתף התכסית 80% לצורך חנייה תת קרקעי.
- (2) הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת.
- (3) אפס עבור קומת מרתף לשימוש חניה.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קני"מ 1: 100/1: 250) שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות, פריסת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים.</p> <p>ב. קיר תמך יבנה בדירוג של 3.5 מטר, על מנת לאפשר את הדירוג.</p> <p>ג. יישאר שטח של 15% לא מבונה וזאת לצורך חלחול מי נגר עילי והעשרת מי תהום. שטח זה יכול להיות מגונן או שטח מרוצף עם חומרים נקבוביים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה הינו מתן פתרון חנייה תיקני בחניון מבונה בתחום המגרש.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג,</p> <p>פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה,</p> <p>תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> | <p>6.3</p> |



| | |
|---|--|
| <p>6.3</p> | <p>חשמל</p> |
| <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל, במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל, לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים, המועדים לדליקה או לפיצוץ, לא יינתן היתר בנייה, אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר, בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל, במתח עליון/על עליון או 3 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.</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>על 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> | <p>6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז : תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה, בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>6.5</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> <p>6.6</p> <p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p> |



| | |
|--|------------|
| 6.6 פיקוד העורף | 6.6 |
| למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. | |
| 6.7 קולטי שמש על הגג | 6.7 |
| <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | |
| 6.8 שרותי כבאות | 6.8 |
| קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| | |
|------------------------|------------|
| 7. ביצוע התכנית | 7 |
| 7.1 שלבי ביצוע | 7.1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| | |
|---|------------|
| 7.2 מימוש התכנית | 7.2 |
| זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10