

הוראות התכנית

תכנית מס' 1212117-261

איחוד חלוקה בהסכמה והסדרת קווי בניין והרחבת דרך

צפון

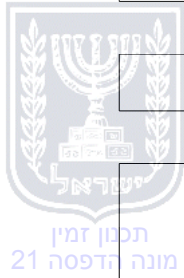
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005302138/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
כולל הסדרת קווי בניין וקביעת הוראות לזיקת הנאה
הרחבת דרך לצורך גישה והסדרת ייעודים והכשרת בנייה קיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 261-1212117

1.2 שטח התכנית 3.114 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	224400
קואורדינאטה Y	745900

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת דרום מערב ליישוב בכניסה צמודה מצד מזרחי למבנה קופת חולים כללית .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות :

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דרום מערב בכניסה ליישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17562	מוסדר	חלק		19, 60

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

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/ 7676	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית ג/7676 ממשיכות לחול .	4486	1861		30/01/1997



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				יוסף בדארנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף בדארנה		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	10/12/2023	יוסף בדארנה	11: 38 04/03/2024	נספח חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/11/2023	יוסף בדארנה	13: 03 05/12/2023	מצב מאושר	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	דוא"ל
	פרטי	מוחמד חאג' מוחמד (1)			כפר מנדא		272	04-9863648	Kohav.eng@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בכניסה ליישוב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מוחמד חאג' מוחמד			כפר מנדא	(1)	272	04-9863648	Kohav.eng@gmail.com

(1) כתובת: בכניסה ליישוב ע"י מבנה קופת חולים כללית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף בדארנה	105623	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא (1)	486	04-9863410	tahazidan332@gmail.com
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	(1)	486	04-9863410	tahazidan332@gmail.com

(1) כתובת: שכונת דהר חמארה.

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

מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים

הסדרת קווי בניין וקביעת הוראות זיקת הנאה לצורך יצירת מסגרת

תכנונית למבנים קיימים על השטח המחולק לשני יעודים שונים ללא שינוי

בשטח כל יעוד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף א 62(א)(1) .

2-הסדרת קווי בניין לפי סעיף א 62(א)(4) .

3- קביעת הוראות בנושא זיקת הנאה לפי סעיף א 62(א)(19) .

4-הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף א 62(א)(2) .

5-הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף א 62(א)(9) .



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	104, 103
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	301
מגורים ומסחר	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ב'	104
זכות מעבר	מגורים ומסחר	102, 101
להריסה	דרך מאושרת	201, 200
להריסה	מגורים ומסחר	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	103
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	102, 101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

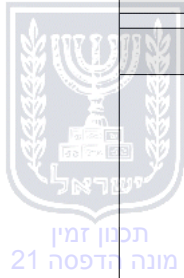
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	81	2.60
מגורים ב'	1,932	62.04
מגורים ומסחר	1,101	35.36
סה"כ	3,114	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	81.2	2.59
דרך מוצעת	43.02	1.37
מגורים ב'	1,948.51	62.07
מגורים ומסחר	1,066.67	33.98
סה"כ	3,139.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א-בתי מגורים . ב-מועודנים פרטיים וחברתיים. ג-גני ילדים,פעוטונים,מגרשי משחקים,גנים ושטחי חנייה. ד-משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . ה-מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ו-חנויות מזון וקיוסקים,מכוני יופי ששטחם לא יעלה על 50 מ"ר .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א-תואי הדרכים ברוחבן כמסומן בתשריט ותאסר כל בנייה בתוואי הדרך . ב- ישמש לתנועת רכבים,אופניים,והולכי רגל. ב-תותר העברת תשתיות ונטיעת עצים . ג-שטחי הדרך ירשם על שם המועצה המקומית .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	א-תואי הדרכים ברוחבן כמסומן בתשריט ותאסר כל בנייה בתוואי הדרך . ב- ישמש לתנועת רכבים,אופניים,והולכי רגל. ב-תותר העברת תשתיות ונטיעת עצים . ג-שטחי הדרך ירשם על שם המועצה המקומית .
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	ישמש בקומת הקרקע למסחר קמעונאי ומעליה מעל קומת המסחר תותר הקמת 3 קומות למגורים .
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	104, 103	400	(1) 120	24	144	36	8	15	4	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	102, 101	400	120	24	(3) 144	36	8	15	4	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3

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

הוראות טבלה 5:

א-במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר .

ב-באיזור מגורים א' ב' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר .

ג-ניתן לנייד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מותנה בשיפוע הקרקע,בשיפועים חלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4קומות.

(2) או לפי התשריט.

(3) מתוך זה ישומש 36% בקומת קרקע למסחר קמעונאי,מעל קומת המסחר תותר הקמת 3 קומות למגורים.

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.2**איחוד וחלוקה**

א-הוועדה המקומית רשאית לדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת

תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך .

ב-תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 104 הינו הגשת תשריט איחוד וחלוקה עם החלקה 41 גוש 17570 ככל שמדובר בבנייה או בהכשרת בנייה הקיימת על שטח שתי חלקות .

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

נטיעת עצים ושמירתם :

א- הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדך .

ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו , רשאיות הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה , ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .

ג- הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם לנטוע עצים חדשים , שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

6.4**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .



ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .
ד.הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	.	

7.2 מימוש התכנית

הינו 10 שנים מיום אישורה

