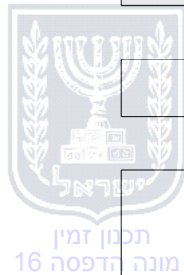


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0490821

ג/23321 שינוי יעוד מחקלאי למסחר ותעשייה קלה ומלאכה - 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 :

02/08/2017

להפקיד את התכנית

19/02/2018

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

שטח התכנית הנ"ל נמצא בצמוד לדרך ראשית מספר 784 מצד מזרחי, שטח הנ"ל נמצא ביעוד חקלאי, תכנית מספר ג/18858 הקטינה את קווי הבניין של הכביש 784 מ 60 מ' ל 40 מ' כך שנוצר לנו רצועה ברוחב 20 מ' ביעוד חקלאי שהיא צמודה ליעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה מצד המזרחי והיא מחוץ לקווי הניסגות של הדרך הראשית, תכנית זו באה כדי לשנות יעוד של רצועה זו מ חקלאי ליעוד השכן (מסחר ותעשייה קלה) ובתשריט חלוקה שייעשה אחרי אישור התכנית, השטח הנ"ל יתווסף ל השטחים הצמודים לו מצד מזרחי ודרכי הגישה יהיו בהתאם לתשריט שייערך אז.
התכנית גם מסדירה חריגה לתחום הדרך.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/23321 שינוי יעוד מחקלאי למסחר ותעשייה קלה ומלאכה - כפר מנדא

מספר התכנית 261-0490821

1.2 שטח התכנית 27.754 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
X קואורדינאטה	224055
Y קואורדינאטה	745733

1.5.2 תיאור מקום כפר מנדא שכונה מערבית צמוד לדרך 784 כניסה לישוב.

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
17562	מוסדר	חלק		22-27, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	הועדה המחוזית אישורה בתאריך 2/8/2017 הקלה מקוי בניין	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
19/05/2013	4714	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19873 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19873
30/01/1997	1861	4486	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7676 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7676
12/11/2015	1131	7143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18858 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18858



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסין עבדאלחלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסין עבדאלחלים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/12/2017	חוסין עבדאלחלים	20/12/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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		רשות מקומית	כפר מנדא	(1)		04-9864710	04-9863373	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא שכונה מזרחית ליד מרכז הכפר..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	כפר מנדא	(1)		04-9864710	04-9863373	

(1) כתובת: כפר מנדא שכונה מזרחית ליד מרכז הכפר..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סלים מחמד אברהים			כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-9508276	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: כפר מנדא שכונה מערבית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	אלמעברה (2)				m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת: כפר מנדא הזתים.

(2) כתובת: 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יעוד מחקלאי למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת התכליות והשימושים .

קביעת זכויות הבניה וגובה המבנים.

אישור הקלה בקו בניין לדרך אזורית מסי' 784 מ 80 מטר ל 58 מטר מציר הדרך עבור שינוי היעוד למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1, 2, 5
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4
קרקע חקלאית	3
שטח ציבורי פתוח	6

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1, 5
מבנה להריסה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

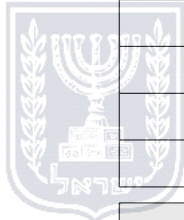
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,786	13.64

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.79	496	חניון
48.66	13,504	חקלאי
35.13	9,750	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
0.78	217	ש.צ.פ.
100	27,753	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.63	3,781.95	דרך מאושרת
51.63	14,330.2	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
33.96	9,423.95	קרקע חקלאית
0.78	217.4	שטח ציבורי פתוח
100	27,753.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



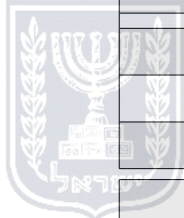
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	ישמש לעבוד חקלאי בלבד .
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לא תתאפשר מעבר לכלי רכב , רצועת שצ"פ זו תהיה רצועה מגוננת .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות. גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הארץ פרט למתקני דרך .
4.3.2	הוראות
4.4	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.4.1	שימושים
	תותר הקמת בתי מלאכה ומבנה תעשייה זעירה ובלתי מזיקה מוסכים לתיקון רכב פרטי נגריות מסגריות מסחר קמעונאי משרדים
4.4.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	תכנית זו לא פוגעת בזכות הנאה ופתרון החניה כפי שנקבע בתכנית מס' ג/ 19873.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	3	15	60	180	(1) 60		10	110	445	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

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) חניה.

(2) קווי בנין למבנים הקיימים יוסמנו לפי הקיים..








תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.																								
6.2	הפקעות ו/או רישום	בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יחכרו בכיפוף לכל דין.																								
6.3	חשמל	<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"> מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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>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> <table border="0"> <tr> <td>הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ"</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ"</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ"</td> <td></td> </tr> </table>	הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"		קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ"		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ"	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ"	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ"		שנאי על עמוד 3 מ"	
הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																									
קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"																										
קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ"																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"																										
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ"																									
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ"																									
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"																										
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"																										
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																										
ארון רשת 1 מ"																										
שנאי על עמוד 3 מ"																										

	חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</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 התחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל . 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 בתיאום עם חברת החשמל. 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 . 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
	ניהול מי נגר	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	פיקוד העורף	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
	שרותי כבאות	6.7
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

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

6.9 הריסות ופינויים	
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .</p> <p>ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>ד.הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

התכנית תמומש תוך 7 שנים מאושרה

