

9.96

2-4767

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מס': ג / 7676

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. 2198

כפר מנדא

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

תוכנית מתאר מס' ג / 7676
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הגליל
 ביום 5.9.95 לאשר את התכנון

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 "הגליל המזרחי"

מס' 7676/ג
 תמונה לעדכון התוכנית לתכנון לבניה עם
 המלכה יצחקו חוקף בוארץ

מס' 2198
 יו"ר לשם הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' א/676
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

תכנית מתאר מס': ג/7676.

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/2198 כפר מנדא, ולכל התכניות המפורטות הכלולות בתכנית.

המקום: כפר מנדא.

גושים בשלמות: 17570, 17571, 17573, שטח בנוי כפר מנדא.

חלק מגושים: 17557, 17559, 17562-17566, 17568, 17572, 17689.

שטח התכנית: 1425 דונם (מדידה גרפית).

גול הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי.
(2) המועצה המקומית כפר מנדא.

עורך התכנית: משרד לתכנון ולמפוי בהנהלת אמיל כהן/אילי נחלה אדריכל מתכנן ערים.

תאריך: 11/91.

1.2 מטרת התכנית

1. לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
2. להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
3. להתאים את מערכת הדרכים בהתחשב במצב הקיים בשטח.
4. תכנון אזור התעשייה במערב הכפר.
5. יעוד שטחים נוספים לבניה בצפון הכפר (אדמות מנהל מקרקעי ישראל).

כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/7676 שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/2198 כפר מנדא והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מבטלת את כל התכניות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שחקבענה, להוציא תכניות ג/5247 וג/5125 החלות על שטח תחנת הדלק (ראה סעיף 5.11). ולהוציא תכנית ג/במ/261

2.3 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. הוראות התכנית (תקנון) הכוללות 9 דפים.
- ב. מפה בקנה מידה 1:1250 (תשריט).

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'1	כתום
(4) איזור מגורים א'2	כתום מותחם בכתום כהה
(5) איזור מגורים ב'	כחול
(6) איזור מגורים ג'	צהוב
(7) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(8) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(9) שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה
(10) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(11) שטח מגורים ומסחר	פסים כתומים, כחולים ואפורים
(12) איזור מלאכה ותעשייה זעירה	סגול
(13) שטח מסחרי	אפור מותחם אפור כהה
(14) שטח תחנת דלק	אפור מותחם באדום
(15) בית קברות קיים	צהוב משובץ בירוק
(16) שטח מלאכה ומסחר	פסים בצבע אפור וסגול
(17) שטח למתקן הנדסי	סגול מותחם בשחור
(18) שטח חקלאי	פסים ירוקים
(19) דרך רשומה או מאושרת	חום
(20) דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום
(21) דרך גישה	אדום וירוק לסירוגין
(22) דרך להולכי רגל	ירוק עם קיוקו באדום
(23) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(24) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(25) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עגול
(26) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(27) גבול גוש	קו שחור משונן
(28) גבול חלקה	קו שחור רצוף

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.2 א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים ללא חלוקה ובתנאי שמרחק בין בית לבית לא יהיה פחות מ-6 מ'.

ב. על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר ללא הגבלת מרווח לבית המגורים בתוך המגרש.

4.3 חנויות

שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.4 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יהיו נתונים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

4.5 שטחי חניה ומיקום חניה

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983.
- ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

4.6 מתן לגליזציה למבנים שהוקמו ללא היתר

- א. מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, ו/או בסטייה בהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה מהוראותיה.
- ג. לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:
1. מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
 2. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה, החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הגובלים או לסביבתה.
 3. מבנה קיים כנ"ל החורג למרווח הקדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.
 4. לגבי תוספת קומות מעל מבנים קיימים כמפורט בסעיפים (2) ו-(3) תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר בגבולות הבנין הקיים ובאותו היטל.
- ד. כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק על פי הוראות תכנית זו.
- ה. לא ינתן היתר לתוספת בניה לבנין הנכלל במקרים שבס"ק א-ד אלא אפשר שהבקשה להיתר תוגש לבנין הקיים ולתוספת בתיק אחד.

5.1 איזורי מגורים א'1

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- 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.

5.2 איזורי מגורים א'2

כמו איזור מגורים א'1 בהתאם לטבלה למעט שימושים המוגדרים בסעיף 5.1 תת סעיף ו'.

5.3 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א'1 ובהתאם לטבלה.

5.4 איזורי מגורים ג'

ישמש לבתי מגורים.
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיתוכנן כל השטח בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
הוראות הבניה בהתאם לטבלה.

5.5 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - קולנוע.
 - ה - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
 - ו - משרדים.

5.6 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.7 איזור מלאכה ותעשייה זעירה

הוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' ג/4404.

5.8 שטח מגורים א' ומסחר

ישמש בקומת קרקע למסחר קמעונאי. מעל קומת המסחר תותר הקמת 3 קומות למגורים.

5.9 איזור מגורים ב' ומסחר

ישמש בקומת קרקע למסחר קמעונאי. מעל קומת המסחר תותר הקמת 2 קומות למגורים.

5.10 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

5.11 שטח תחנת דלק

בהתאם להוראות תכניות מפורטות מס' ג/3247, ג/5125 מאושרות.

5.12 שטח מלאכה ומסחר

א. ישמש למסחר קמעונאי וסיטונאי כולל סוגי מלאכה שונים שלא גורמים נזק סביבתי.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיתוכנן כל שטח החלקה בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. הוראות הבניה בהתאם לטבלה.

5.13 שטח מסחרי

ישמש להקמת חנויות למסחר ומשרדים.
הוראות הבניה בהתאם לטבלה.

5.14 מתקן הנדסי

ישמש להקמת בריכות מים של מקורות.

5.15 שטח פרטי פתוח

א. נטיעות וגינון עפ"י הנחיות המועצה המקומית.
ב. במידה והגינון לא יבוצע עפ"י הנחיות המועצה המקומית, תהיה המועצה רשאית לבצע את עבודות הגינון על חשבון בעלי הקרקע.

5.16 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

6. דרכים ונטיעות

6.1 שטח הדרכים ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

6.4 בחלקות בהן יותר שימוש מסחרי תהיה החניה עפ"י תקן החניה תשמ"ג 1983.

6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.

- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך מתוכננת בתכנית זו אלא באישור הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה 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 - הועדה 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 גבולותיהן ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצוייין בתשריט המצורף בזה.

7.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

7.4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי החשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

7.4.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

7.4.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש ספיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות הג"א.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש 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.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש.
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היטל השבחה יגבה כחוק.

מס' היחיד	מספר היחיד למגורים	גובה בנין מקסימלי		סה"כ	לכיסוי קרקע		אחוז בנייה מקסימלי		קומות		שם האזור (שיתופיים) עיקריים			
		במטרים	מספר קומות		שטחי שירות	שטחי עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי		צדדי		
8 (2)	4 (2)	15	4	144%	36%	6%	30%	36%	108%	לפי תשר"ט (6)	3	3	400 מ"ר כפי שקיימים אך לא פחות מ-250 מ"ר (תלקה) (רשומה)	מגורים 1' א'
6	3	12	3	150%	50%	7%	43%	50%	100%	לפי תשר"ט (1)	2 מ' לא 0 פתחים	2 מ' לא 0 פתחים	כפי שקיימים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים 2' א'
6	3	10.5	3	108%	36%	6%	30%	36%	72%	לפי תשר"ט (1)	3	3	400 מ"ר לפי תשר"ט תלוקה	מגורים 2' א'
6	3	10.5	3	108%	36%	6%	30%	36%	72%	לפי תשר"ט (1)	3	3	לפי תכנית בנייה	מגורים 2' א'
6	3	10.5	3	108%	36%	6%	30%	36%	72%	לפי תשר"ט (1)	3	3	כפי שקיימים במשרד	שטח לגנייה ציבורי
---	---	8	2	100%	50%	10%	40%	---	100%	לפי תשר"ט (7)	3	3	לפי תכנית 4404/2	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
---	---	8	2	100%	50%	10%	40%	---	100%	לפי תשר"ט (7)	3	3	כפי שקיימים	מרכז מסחרי
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- (1) מותנה בשיפוט הקרקע. בשיפוט תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
- (2) מותנה בשיפוט הקרקע. בשיפוט תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.
- (3) במקומות שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יחידות באזורי מגורים א' ב' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
- (4) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בבניה עיקרית עד ל-36% משטח המגורים.
- (5) בהעדר הנחיות בתשר"ט לגבי קו בנין קדמי יקבע קו הבנין לפי הנחיות הועדה המקומית.
- (6) במקום בהם אין גישה לדרך יקבע קו הבנין בהתאם לקיים בדרך ממנה קיימת הגישה למגורים וזאת על פי תכנית חלוקה מאושרת.
- (7) בנוסף תותר חוספת קומה תת-קרקעית ובמקרה זה שטחי תעשייה המותרים יגדלו בהתאם.

28.12.95