

2005166

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

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז : הצפון

21.1.98

אל

- מרחב תכנון מקומי: 1. גליל מזרחי (ישן)  
 2. גבעות אלונים (חדש)

9

תכנית מס' ג/7735 - שנוי תכנית מתאר מקומית כפר מנדא

"שינוי יעוד למגורים ומבני צבור - כפר מנדא"

תודעה על אישור תכנית מס' /  
 AGA  
 ת"פ 3734 22598

כפר מנדא

המקום:

גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17572	1+25, 29, 30, 32+74, 75, 78+80, 86+ 96, 109+111, 137, 139	26, 28, 31, 75, 77, 85, 81+ 83, 97, 98, 106, 100+104, 107, 119
17568		1+3, 106
17573		3, 109
17563		f

כ-211.0 דונם

שטח התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

בעלות:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - גליל מזרחי  
 2. מ.מקומית כפר מנדא

צ'רנוברודה דב - אדריכל ובונה ערים  
 רח' גאולה 11 - ח'פ'ה  
 טל' 04-8664872

עורך התכנית:

## 1 - כללי

### 1.1 שם וחלות

תוכנית זאת תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית - מספר ב/2198  
כפר מנדא.

#### שכונת מגורים - כפר מנדא צפון מזרח

(להלן: תוכנית זאת)

היא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף  
בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

### 1.2 יחס לתוכניות אחרות

התוכנית משנה את הוראות תוכנית מתאר מס' 2198 - כפר מנדא,  
שאושרה למתן תוקף בי"פ מס' 3565 מיום 12.6.88.  
הוראות והנחיות תוכנית המתאר הנ"ל חלות על תוכנית זאת, פרט אם  
נקבע אחרת בתשריט ובתקנון תוכנית זאת.

### 1.3 זיהוי מקום וקואורדינטות

כפר-מנדא צפון-מזרח, גוש 17572

קואורדינטות: צפון: 246 875      מזרח: 175 375

דרום: 246 300      מערב: 174 875

### 1.4 מטרת התוכנית

הוראות תכנון מפורט לשטח התוכנית תוך שינוי ייעודה החקלאי  
לשטחים לצורכי ציבור, לשימושים נסחרים, ולמגורים.

1.5 השטח הכלול בתכנית:

גושים וחלקות:

גוש	חלקות	הלקי חלקות
17572	1÷25, 29, 30, 32÷74, 76, 78÷80, 86÷96, 109÷111, 137, 139	26, 28, 31, 75, 77, 85, 81÷83, 97, 98, 106, 100÷104, 107, 119
17568		1÷3, 106
17573		3, 109
17563		1

שטח התכנית : כ-211.0 דונם.

בבעלות כ.כ.י.ו. : כ-30.0 דונם.

בבעלות פרטיים : כ-181.0 דונם.

השיבוש השטחים נעשה באופן ממוחשב.

1.6 גורמי התכנית:

א. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

ב. יוזם ומגיש התכנית:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - גליל מזרחי

2. מועצה מקומית כפר מנדא.

ג. עורך התכנית:

דב צ'רנוברודה אדריכל ובונה ערים

גאולה 11 חיפה, 04-8624872

## 2. מקרא הסימונים בתשריט

<u>סימון בתשריט</u>	<u>פרוש הסימון</u>
קו כחול עבה	1. גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	2. גבול תכנית מאושרת
פסים ירוקים באלכסון	3. אזור חקלאי
צבע כתום	4. אזור מגורים א'
צבע כחול	5. אזור מגורים ב'
צבע כחול עם פסים בצבע אפור באלכסון	6. אזור מגורים ומסחרי
צבע חום מותחם חום כהה (צ).	7. אזור בנייני צבור
צבע ירוק (פ)	8. שטח צבורי פתוח
צבע חום	9. דרך קיימת ו/או מאושרת
צבע אדום	10. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
צבע ירוק ואדום לסרוגין מותחם באדום	11. דרך משולבת להולכי רגל ורכב
צבע ירוק ואדום לסרוגין	12. שביל להולכי רגל
קווי אלכסוני באדום	13. דרך לביטול
קו סגול חופף לקו רחוב	14. חזית חנויות
קוים מצולבים אלכסוניים ברקע התשריט	15. שטח מותנה בחלוקה מחדש
ספרה ברבע העליון של העגול	16. מספר דרך
ספרה ברבע הצדדי של העגול	17. מרווח קדמי
ספרה ברבע תחתון של העגול	18. רוחב דרך
קו ירוק משונת לסורגין	19. גבול גוש
קו ירוק, מספר בתחום עגול	20. גבול חלקה רשומה ומספרה
קו, מספר	21. גבול מגרש ומספרו
קו אדום מקוטע	22. קו מתח גבוה

### 3. הוראות כלליות

#### 3.1 תוכניות חלוקה ואחוד מגרשים

##### 3.1.1 חלוקת מגרשים

הבנייה בחלקה שאינה כוללת חלוקה. תותר לאחר שתאושר ע"י הוועדה המקומית, תוכנית חלוקה למגרשים בגין החלקה, כאמור להלן:

א. שטחים לצורכי ציבור אשר הוטלו עפ"י תוכנית זאת יופרשו מאותה החלקה כחוק, ולאחר מכן יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

ב. לא יפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות, ולא יישונו דרכי הגישה לחלקות אחרות כמסומן בחשריט ונגזר מהוראות תוכנית זאת.

ג. לא יישונו הוראות השימוש המוגדרות ברשימת התכליות, מסומנות בחשריט ונגזרות מהוראות תוכנית זאת.

ד. סימטאות ושכילים המיועדים לתנועת כלי רכב, ואינם מסומנים בחשריט כדרך, יירשמו בתוכנית החלוקה כשכיל פרטי פתוח המשותף לבעלי המגרשים בחלקה. רוחב שכיל זה לא יפחת מ-4.0 מטר.

##### 3.1.2 תוכנית איחוד חלקות וחלוקה מחדש

א. תכנית איחוד חלקות וחלוקה מחדש תערך עפ"י הנאמר בס' ~~137~~ לחוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965.

ב. תוכנית חלוקה תערך עפ"י מפת מדידה ערוכה כחוק כאמור בסעיף 3.3 ב' - תוכנית מדידה להלן.

ג. תוכנית חלוקה מחייבת הסכמת כל בעלי החלקה הרשומים.

ד. תוכנית החלוקה כפופה לקביעות טבלת האזורים כנגזר לגבי החלקה / המגרש עפ"י תוכנית זאת.

ה. תוכנית החלוקה כפופה לסימון השטחים המיועדים לצורכי

ציבור בתחום החלקה / המגרש עפ"י חלקה זאת.

ו. תוכנית החלוקה מותנית במתן גישה מדרך ציבורית קיימת או

מוצעת ע"י תוכנית זאת לכל חלקה / מגרש.

ז. סמטאות ושכילים המיועדים לתנועת כלי רכב בתחום החלקה,

ושאינם מסומנים כדרך ציבורית בתוכנית זאת ו/או בתוכנית

מפורטת הנגזרת ממנה. יירשמו בתוכנית החלוקה כשכיל פרטי

פתוח כרכוש משותף לבעלי המגרשים בחלקה. רוחבם לא יפחת

מ-4.0 מטר.

### 3.1.3 בניה מותנית באיחוד וחלוקה מחדש

א. הבנייה בחלקות מספר: 48, 47, 40, 89, 88, 87, 73, 72, 70, 69,

50, 49, בגוש 17572 או בחלקה כמסומן בתסריט בקוים

מצולבים אלכסוניים, מותנית בתוכנית חלוקה כחוק כאמור

בס' 3.1.1 כאן (תוכנית איחוד חלקות וחלוקה מחדש).

### 3.2 מספר מבנים על מגרש למגורים

א. על כל חלקה או מגרש ששטחם קטן מ-600 מ"ר לא תורשה בנייתו

של יותר ממבנה אחד.

ב. במידה ושטח המגרש גדול מ-600 מ"ר תורשה בנייתם של שני

בניינים נפרדים, או בנייתו של מבנה אחד נוסף למבנה קיים

בתנאים כדקלמן:

1. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-6.0 מטר.

2. קו בנין קדמי של המבנה הנוסף - עפ"י הוראות תוכנית

זאת.

### 3.3 התניות הבנייה המותרת

#### א. כפיפות לתכליות והגבלות

הבנייה המותרת על מגרש כפופה לנקבע ברשימת התכליות פרק 4 להלן, ולמוגדר בטבלת ההגבלות פרק 5 להלן, עפ"י האזורים השונים.

#### ב. תוכנית מדידה

היתר בנייה בתחום התוכנית יוצא רק אם יוגש על רקע תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה, או לאזור אחר המותחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, ומפרטת את הדרכים, שטחי הציבור והחלוקה למגרשים כמוצגת בתוכנית זאת. הוועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בסימון המגרשים בהתאם לנאמר בסעיף 3.2 לעיל (תוכניות חלוקה, איחוד מגרשים).

#### ג. הפקעה ורישום

השטחים שיועדו ע"י תוכנית זאת לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו לאחר מכן על שם מועצה מקומית כפר-מנדא.

#### ד. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

### 3.4 שטח מגרש מזערי

א. לא תותר בנייתו של מבנה על מגרש ששטחו קטן מהנגזר בטבלת ההגבלות ורשימת התכליות לאזורים השונים.

ב. למרות הנאמר לעיל תותר בניית מכני מגורים, טוריים, צמודי קרקע במגרשים שגודלם המזערי גדול מ-250 מ"ר. עפ"י תוכנית בינוי, מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

### 3.5 הוראות הג"א

כל מבנה חייב בהקמת מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א  
1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

### 3.6 אישור בנייה בקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מחת ו/או בקרב קווי חשמל  
עיליים.

היתר הבנייה יינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט כדלהלן:  
בקו אנכי משיק אל הקרקע בין החיל הקיצוני ביורת של קווי חשמל  
ובין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטר
בקו מתח עליון עד 22 ק"ו	2 מטר
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	8 מטר
בקו מתח עליון עד 220 ק"ו	10 מטר

### 3.7 ניקוז מי גשמים

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה  
בתעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר  
ע"י מהנדס הרשות המקומית ויבוצע לשביעות רצונו.

### 3.8 אספקת מים

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

### 3.9 הרחקת אשפה

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות  
המקומית באישורו ולשביעות רצונו.



3.10 ב י ו ב:

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת  
ע"י משרד הבריאות.

3.11 כ ב ו י אש:

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות רשויות כבוי  
אש, ולאשורס.

3.12 ג ד ר ו ת ל א ו ר ד ג ב ו ל ו ת צ י ד י י ם ו א ח ו ר י י ם:

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.80 מ', ייבנו מחומרים כגון רשתות  
וסככות פלדה, בטון, אבן ועץ, בתכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה  
להיתר בניה.

3.13 ח ו ב ת ח ת ק נ ת ג ד ר ב ק ו ר ח ו ב:

- א. על מבקש היתר הבניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו  
גדר על קו הרחוב המאושר על פי תכנית זו. הגדר תבוצע מבטון  
מצופה אבן לקט, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' ולא יפחת  
מ-0.6 מ'.
- ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר  
השימוש הגובל הינו אתר לבנין צבור או שטח צבורי פתוח ובלבד  
שהגדר תקום על-קו הרחוב המאושר.
- ג. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף זה במקרה של  
מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית חנויות.

### 3.14 דרכים

- א. בסמכותה של הועדה המקומית להחנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו. הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר.
- הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם, כדרוש לניקוז הדרך.
- ב. הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- ג. יותרו קוי שרוחים למיניהם (חשמל, ביוב, טלפון וכד'י). בשטח דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) חשכ"ז - 1967.
- ד. דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- ה. ביצוע דרכים

הדרכים הכלולות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י יוזם התוכנית ועל חשבון בעלי-הקרקע בהתאמה יחסית לגודל הקרקע שבבעלותם, עפ"י תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

### 3.15 חנייה

- א. על מבקש היתר בנייה להתקין על חשבוננו, בתחום המגרש, מקומות חנייה בשעורים המפורטים בלוח שעורי החנייה, סעיף 3.19 הי' להלן.
- ב. בעת חישוב מספר מקומות החנייה לפי הלוח, יעוגל כל חלק של מקום חנייה ליחידה השלמה הקרובה. כל שטחי הבנייה בלוח הינם שטחים ברוטו. מקומות החנייה התפעולית באם כתוספת למקומות החנייה הדרושים לרכב פרטי.
- ג. לגבי תכליות שלא נכללו בלוח, רשאית הועדה המקומית לקבוע את

מספר מקומות החנייה הדרושים.

ד. בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב בהתקנת מקומות חנייה נוספים, מעל למתחייב מהשעורים שכלוח.

ה. שעורי החנייה שכלוח יחולו על חסופת בנייה למבנה קיים, אולם הוועדה המקומית תחנה היתר לתוספת בנייה בהתקנת מקומות חנייה גם עבור המבנה הקיים - הכל במידת האפשר ובהתאם לתנאי המקום.  
ו. במקרה של מתן פטור עפ"י סעיף ה לעיל, תדרוש הוועדה המקומית ממבקש ההיתר להתקין מקומות חנייה החסרים במגרש המצוי במרחק סביר מהמגרש נשוא הבקשה - הכל במידת האפשר ובהתחשב בתנאי המקום.

### 3.16 לוח שעורי חנייה

חנייה תפעולית	מקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל	ה ת כ ל ת
א י ן	ד י ר ה	מגורים: בית בודד, בית דו-משפחתי, בית משותף
א י ן	40 מ"ר	חנויות עד 200 מ' גן צבורי
א י ן	500 מ"ר	בתי-ספר יסודיים ועד יסודיים
מקום אחד ללאוטובוס	ח ד ר	ספריה
א י ן	75 מ"ר אולמות קרי	מרפאה
מקום אחד ללאוטובוס	ח ד ר	בית-אבות
מקום אחד ללאוטובוס	10 מטות	

### 3.17 תנאים למתן היתר לבניה קיימת

רשאית הוועדה המקומית להחיר מבנים קיימים בעת אישור תוכנית זאת בתנאי שלא תהיה בהם חדירה לדרך קיימת או מוצעת ו/או לשטח ציבורי.

### 3.18 נטיעת עצים ושמירתם

- א. הוועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הוועדה המקומית לבצע את הנסיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו, ולהכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבי מתאימים אחרים.
- צן זה יכול לדרוש מהבעל לזמרו, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו. ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות הדבר סוגו ואחורו של כל מטע חדש.
- ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפיסקה א', כי בסעיף זה יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.
- ה. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה אחר שנדרש לעשות כך בצו בכחב מאת הוועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, חהיה רשאית הוועדה המקומית לבצע את החיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

## 4. רשימת התכליות:

### 4.1 אזור מגורים א':

מגורים חד ו/או דו-קומתיים, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי). שטח מזערי של מגרש - 400 מ"ר, או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט - הקטן מביניהם, או 250 מ"ר בבניה טורית עם קיר משותף.

\* אחוז בניה מירבי מותר כולל, בשעור של 92% משטח המגרש.

\* אחוז בניה מירבי מותר בקומה בשעור של 46% משטח המגרש.

\* בניה טורית כנ"ל מותנית באישור תכנית בינוי ע"י ועדה מקומית.

\* צפיפות מירבית מותרת - 5 יח'/דונם נטו.

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומה ושטח בהתאם, בהתאמה לאופי הבניה בסביבה.

### 4.2 אזור מגורים ב':

מגורים במבנים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי) או ארבע קומות, ללא קומת עמודים מפולשת.

שטח מזערי מותר של מגרש - 500 מ"ר, או כפי שקיים או כפי שנקבע

בתשריט, הקטן מביניהם, או 250 מ"ר בבניה טורית עם קיר משותף.

\* אחוז בניה מירבי מותר כולל בשעור של 184% משטח המגרש.

\* אחוז בניה מירבי מותר בקומה בשעור של 46% משטח המגרש.

\* בניה טורית כנ"ל מותנית באשור תכנית בינוי ע"י ועדה מקומית.

\* צפיפות מירבית מותרת - 6 יח'/דונם נטו.

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומה בהתאם, בהתאמה לאופי הבניה בסביבה.

### 4.3 אזור מגורים ומסחר:

1÷2 קומות מסחריות ומעליהן 3÷2 קומות למגורים ובסה"כ 4 קומות, ללא קומת עמודים מפולשת.

- \* שטח מזערי מותר של מגרש 600 מ"ר.
- \* אחוז בניה מירבית מותר כולל בשעור של 184% משטח המגרש.
- \* אחוז בניה מירבית מותר בקומה בשעור של 46% משטח המגרש.
- \* צפיפות מגורים מירבית מותרת - 6 יח' / דונם נטו.

### 4.4 חזית מסחרית:

בקומות קרקע במגרשים שחזיתם מסומנת כמסחרית יותרו שמושים בהתניית סידור חניה נאות בהתאם: למסחר קמעונאי, למשרדים ושרותים אישיים.

בהתאם לשטח הבניה המירבית העיקרי המותר במגרש ובקומה.

### 4.5 שטחים ציבוריים:

#### 4.5.1 אשור למבני ציבור:

שרותי צבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות ושטחים מותרים.

לפי השמושים המותרים לפי חוק התכנון והבניה. (כמפורט ב- 4.5.2 להלן).

גודל מגרש מזערי עפ"י הנחיות הרשויות הנוגעות לאחזקת השרות.

מבנים בני עד שלוש קומות.

- \* אחוז בניה מירבית מותר בשיעור של 138% משטח המגרש.
  - \* אחוז בניה מירבית מותר בקומה בשיעור של 46% משטח המגרש.
- תותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על המגרש, בתנאי והמרחק המזערי ביניהם יהיה 8.0 מ'.

#### 4.5.2 אזור למבני חינוך:

מוסדות חינוך - תיכון, חטיבה עליונה, בית ספר מקצועי, בית ספר מקיף, מוסדות השכלה על תכונית, בית-מדרש, מכללות אזוריות בתי אולפנא אקמאיים, קרית חינוך ומגורי חניכים, מדריכים, מורים ועובדים, מעונות, גני ילדים, בית-ספר יסודי, חטיבת ביניים וחינוך מיוחד.

\* גודל מגרש מזערי עפ"י הנחיות הנוגעות לאחזקת השירות.

\* מבנים בני עד שלוש קומות.

\* אחוז בניה מירבי מותר בשעור של 138% משטח המגרש.

\* אחוז בניה מירבי מותר לקומה בשיעור של 46% משטח המגרש.

\* מותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על מגרש, בתנאי והמרחק המזערי ביניהם יהיה 8.0 מטר.

אתרים שגודלם מעל 4.0 דונם אישרם מותנה עפ"י תכנית בינוי

טרנזיט מאושרת ע"י הועדה המקומית.

#### 4.5.3 אזור ציבורי פתוח:

גני ומתקני משחק, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים צבוריים ומתקניהם, בהם לא תותר בניה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים ולמתקני תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים ובוסטרים לקווי מים, ומקלטים ציבוריים.

#### 4.5.4 דרך משולבת:

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסה חד סטרית לרכב לחניה.

רוחב מזערי מותר 6.0 מ', שיפוע מירבי מותר 15%.

4.5.5 -אזור חקלאי:

השימוש באזור חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה בחוק.

4.6 המרת שימושים ציבוריים:

א. רשאית הרשות המקומית להמיר שימוש למבני ציבור וחינוך לשימוש ציבורי פתוח, באישור הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה.

ב. רשאית הועדה המקומית, לאשר מחדש את השימוש של השטח כנ"ל לשימוש למבני ציבור וחינוך, וזאת במסגרת בקשה להיתר בניה.

4.7 צורת חישוב שטח בניה:

צורת חישוב שטח הבניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב - 1992).



5. טבלת שטחים וחלוקה לאזורים:

שטח קיים		שטח מוצע		אזור
%	(דונם)	%	(דונם)	
0.4%	0.9	37.4%	78.9	מגורים א'
-	-	24.6%	51.8	מגורים ב'
-	-	6.6%	13.9	מגורים ומסחר
-	-	8.5%	18.0	בנייני צבור
-	-	2.6%	5.5	צבורי פתוח
98.0%	206.7	-	-	הקלאי
1.6%	3.3	19.0%	40.0	דרכים - כולל משולבות
		1.3%	2.8	שביל להולכי רגל
100%	210.9	100%	210.9	סה"כ

סה"כ יחידות יחיד לדונם	מס' יחידות לדונם	גובה בנין מקסמלי		סה"כ שטחים מותרים לכנייה באחוזים משטח המגרש		סה"כ שטחים מותרים לכנייה באחוזים משטח המגרש		אחוז בנייה מקסימלי		אחוז בנייה מקסימלי		סה"כ שטחים מותרים לכנייה באחוזים משטח המגרש	סה"כ שטחים מותרים לכנייה באחוזים משטח המגרש		
		קומות	מספר קומות	סה"כ	כניסה	סה"כ	כניסה	מס' קומות	שטחי שירות	שטחי עיבוד	קומות			צדדי	
395	5	8	2	92%	**	92%	**	46%	6%	40%	לפני תשריט	4	4	400*	מגוררים א'
312	6	12	3-4***	184%	**	184%	**	46%	6%	40%	לפני תשריט	4	4	500*	מגוררים ב'
84	6	15	4	184%	**	184%	**	46%	6%	40%	לפני תשריט	4	4	600*	מגוררים ומסחר
791	סה"כ	12	3	138%	**	138%	**	46%	6%	40%	לפני תשריט	5	5	-	שטח בנייה עיבוד

\* או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט.

\*\* במסגרת היחידות, הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בנייה ממפעל מעל הכניסה למתחת מפעל הכניסה, כדי ששכנים אחוזי הבנייה נמפלים לא יעלה על סה"כ אחוזי הבנייה המותרים!

\*\*\* ראה סעיף 4.2 ברשימת התכלית.

7. ח ת י מ ו ת:

תאריך	חתימה	שם ותפקיד
		<p>1. הועדה המקומית לתכנון ובניה</p> <p>2. מ. מ. מקומית - כפר מנדא יוזמי התכנית</p>
		<p>ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון</p>
		<p>דב צרנוברודה אדריכל ובונה ערים עורך התכנית</p>