

200036675-1

תכנית מס': 261-0333120 - שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 13/21 - כפר מנדא

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0333120

9/02-21-92

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 13/21 - כפר מנדא

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' - 261-0333120

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.12.16 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרחבית

הודעה על אישור תכנית מס' - 261-0333120
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ת"ת _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר ושינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש בנוי בכפר מנדא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 13/21 - כפר מנדא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 261-0333120

שטח התכנית 0.977 דונם

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 224275

קואורדינאטה Y 746000

1.5.2 תיאור מקום 300מ' ימינה בכיכר הראשונה אחרי הכניסה הראשית לכפר מנדא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות : כפר מנדא

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17562	מוסדר	חלק		13

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 6



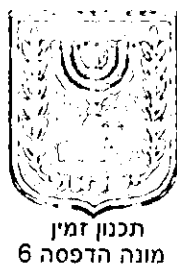
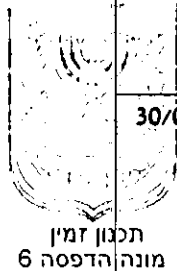
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7676 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 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				טאהא טאהא			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		טאהא טאהא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	08/08/2016	טאהא טאהא	16/08/2016	מצב מאושר לפי ג/767-חתום להפקדה-חתום להפקדה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	מובדא זידאן			כפר מנדא	כפר מנדא		04-9508289	04-9508289	
	פרטי	ראיד זידאן			כפר מנדא	כפר מנדא		04-9508289	04-9508289	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 123.

1.8.2 יום

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מובדא זידאן			כפר מנדא	כפר מנדא		04-9508289	04-9508289	
פרטי	ראיד זידאן			כפר מנדא	כפר מנדא		04-9508289	04-9508289	

(1) כתובת: ת.ד. 123.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מובדא זידאן			כפר מנדא	כפר מנדא		04-9508289	04-9508289	
בעלים	ראיד זידאן			כפר מנדא	כפר מנדא		04-9508289	04-9508289	

(1) כתובת: ת.ד. 123.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 261-0333120 - שם התכנית: שינוי בהוראות חכיות הבניה במגרש 13/21 - כפר מנדא

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	טאהא טאהא	712	ט.טאהא וידאן	כפר מנדא	כפר מנדא (1)		04-9863410	04-9863410	taha_wtz@01 7.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	טאהא טאהא	712	ט.טאהא וידאן	כפר מנדא	כפר מנדא (1)		04-9863410	04-9863410	taha_wtz@01 7.net.il



(1) כתובת: ת.ד. 486



תכנון זמין
מזרח הירוק 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 ממגורים למגורים מעורב במסחר לצורך הגדלת זכויות המסחר במגרש מגורים מאושר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים אי' למגורים ומסחר

הגדלת היקפי הבניה של המסחר והמגורים במגרש

שינוי בהוראות בניה

קביעת קווי הבניה לפי קונטור מבנה קיים כמסומן בתשריט מצב מוצע

קביעת הוראות למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.977

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	-2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	890	-40	850		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	50	+510	560		360 מ"ר מסחר 200 מ"ר גלריה לאחסון

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט	קו בנין עילי
דרך מאושרת	1			
מגורים ומסחר	21			
מגורים ומסחר		21		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	194	19.86
מגורים א'	783	80.14
סה"כ	977	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	172.19	17.63
מגורים ומסחר	804.5	82.37
סה"כ	976.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, מתקני דרך ותשתיות תת-קרקעיות
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מבנה מסחר קמעונאי ואסטונאי, חנויות תצוגה שלא מהווה הפרעה למגורים חנויות לכלי רכב
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	חצי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בגין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת						מעל הקובעת	מתחת לקובעת	צידו - ימני	צידו - שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות											שרות
מגורים ומסחר	21	783	180 (1)	25%	55 (2)	260	58	4	12 (3)	4	1	(4)	(4)	(4)	(4)



ההגנה
מדינת ישראל

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 108.50% מגורים

71.50% מסחר.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לצורך חניה תת-קרקעית.

(3) גובה המבנה אינו כולל עליית גג ומתקנים טכניים, גובה קומת המרתף המיועדת לחניה הינו 2.5 מ'.

(4) למי תשריט.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 6

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

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שטאם: /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:
1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ?	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך ?	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'	--
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'	--
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת	1.00 מ'	--	--
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי

	6.2	חשמל חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
	6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
	6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413
	6.5	פיקוד העורף לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
	6.6	שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה
	6.7	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה
	6.8	היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

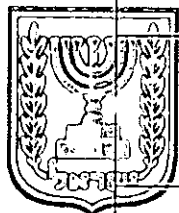


תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מובדא זידאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ראיד זידאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	מובדא זידאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	ראיד זידאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	מובדא זידאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	ראיד זידאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	טאהא טאהא שם ומספר תאגיד: ט.טאהא זידאן		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 6