

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

11/04/2022

תכנית מס' 261-1005230

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

הסדרת חריגות במבנה מגורים ושינוי יעוד קרקע - כפר מנדא

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 261-1005230

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 07/07/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

י"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בכפר מנדא, במרכז הכפר גוש 17570, חלקה 31, מגרש 31/1A.

מטרת התכנית:

- הוספת זכויות בניה, הגדלת מס' יח"ד, הגדלת תכסית קרקע והקטנת קווי בניה בהתאם למצב הקיים, לצורך הסדרת חריגות במבנה מגורים.
- שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך לאפשר גישה למגרשים גובלים. יש לציין שהשטח הנ"ל משומש בפעול כדרך

כיום קיים מבנה מגורים דו משפחתי בן 3 קומות בסה"כ 6 יח"ד.

תכנון זמין
הדפסה 6

התכנית מציעה להגדיל את אחוזי הבניה העיקריים מ-120% ל-159%, וכן הגדלת שטחי השירות מ-24% ל-33%.

סה"כ בתכנית 6 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת חריגות במבנה מגורים ושינוי יעוד קרקע - כפר
מנדא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

261-1005230

מספר התכנית

0.871 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X 224636

קואורדינאטה Y 746018

1.5.2 תיאור מקום

כפר מנדא, שכונת הגרעין.

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 הגרעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17570	מוסדר	חלק		31-32, 48, 71

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/ 13745	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13745 ממשיכות לחול.	5403	2927		08/06/2005
ג/ 7676	החלפה	תכנית זו מחליפה 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				מוסטפא עראבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוסטפא עראבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/08/2021	מוסטפא עראבי	20: 49 01/08/2021	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כפר מנדא	כפר מנדא	(1)		04-9508120		aimek_eng@yahoo.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה מזרית - כפר מנדא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כפר מנדא	כפר מנדא	(1)		04-9508120		aimek_eng@yahoo. com

(1) כתובת: שכונה מזרית - כפר מנדא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מוסטפא עראבי	1262		כפר מנדא	(1)		04-6783893	04-6783893	arrabi13@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	מוסטפא עראבי	1262		כפר מנדא	(1)		04-6783893	04-6783893	arrabi13@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 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

הסדרת חריגות במבנה מגורים ושינוי יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה, העלאה במספר יח"ד, הגדלת תכסית קרקע והקטנת קווי הבניין בהתאם למצב הקיים.
- שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	10	להריסה
דרך מאושרת	20	להריסה
דרך מוצעת	30	מבנה להריסה
		מבנה להריסה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
20	דרך מאושרת	להריסה
30	דרך מוצעת	להריסה
30	דרך מוצעת	מבנה להריסה
10	מגורים ב'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	159	18.26
מגורים ב'	684	78.53
שטח ציבורי פתוח	28	3.22
סה"כ	871	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	159.5	18.32
דרך מוצעת	26.83	3.08
מגורים ב'	684.29	78.60
סה"כ	870.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים. ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים שגרים באותו בניין בהיקף בניה שלא יעלה על 15% משטח המגרש.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 1. לא יינתן היתר בניה ללא ביצוע בפועל של הריסת המבנים המוסמנים להריסה בתכנית בפועל. 2. לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרון חנייה תקני בתחום המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות גינן וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה בתחום תוואי הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות גינן וחניה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה בתחום תוואי הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15 (1)	6	65	192			33	159	684	10	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל קומת מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר 3 קומות + עליה לגג.

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/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.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה 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' --

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 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.



6.1	חשמל
	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.
6.2	ניהול מי נגר
	תווית במגרש תכנית פנויה של 15% על מנת לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע, שטח זה יהיה מגונן או יהיה מצופה בחומר חדיר כגון : חצץ, חלוקים וכו'.
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
6.4	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
6.5	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.7	תשתיות
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6