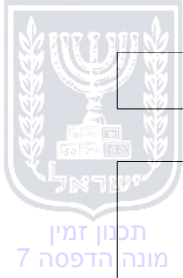


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1163732

שינוי בקווי בניה - כפר מנדא



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בכפר מנדא שכונת צפונית, גוש 17861, חלקה 55.

מטרת התכנית הסדרת קווי בניה בהתאם למצב הקיים והגדלת תכנית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בקווי בניה - כפר מנדא

מספר התכנית 261-1163732

שטח התכנית 1.2 0.630 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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	224367
קואורדינאטה Y	746865

1.5.2 תיאור מקום

כפר מנדא, שכונה צפונית.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מנדא			

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17861	מוסדר	חלק	55	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 261	149

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/1997		1861	4486	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 7676 בתחום של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 7676
20/01/1999			4723	התכנית כפופה לנספחי התכנית.	שינוי	ג/ במ/ 261



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד עמורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עמורי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר.	11: 34 09/04/2023	אחמד עמורי	27/11/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	באסל זידאן (1)			כפר מנדא			050-5489425		z_basel19@gmail.com
	פרטי	מונדר זידאן (1)			כפר מנדא			050-5489425		zn.monder@gmail.com
	פרטי	רבאח חמוד (1)			כפר מנדא			050-5489425		hamod_rabh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 205.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	באסל זידאן			כפר מנדא	(1)		050-5489425		z_basel19@gmail.com
פרטי	מונדר זידאן מונדר			כפר מנדא	(1)		050-5489425		zn.monder@gmail.com
פרטי	רבאח חמוד			כפר מנדא	(1)		050-5489425		hamod_rabh@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 205.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	אחמד עמורי	28582		כפר מנדא	(1)		04-9508782		a.h.hndsa@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עסאם עבד אל-חלים	1298		כפר מנדא	(2)		054-7200289	04-9864324	automap1298 @gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 845.

(2) כתובת: כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 קווי בניה בהתאם למצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין בהתאם למצב הקיים.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. קביעת גודל מגרש שמותר להקים עליו מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	55

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	630	100
סה"כ	630	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	630.11	100
סה"כ	630.11	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועדים למגורים בבתיים בודדים- בנין אחד לכל מגרש הכולל ארבע יחידות מגורים - יחידה צמודת קרקע ו 3 יחידות נוספות מעליה עם חדר מדרגות אחד לשלוש היחידות. הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבניין לא יעלה על 1 מטר והמרווח הזה יהיה סגור בחזיתות. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות למעט המקרים שתשמנה לצורך חניה.</p> <p>ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות. במקרה של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות. במגרשים שמתחת לכביש הסמוך תותר הקמת מחסנים בתנאי שלא יעלה גובהם מעל 2.2 מ'. הקמת סככת חניה על קו אפס תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20% ובהסכמת בעל המגרש הסמוך. תיאסר בנית גגות רעפים. הוראות בניה לפי טבלה. תתאפשר בנית קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שרות (אחסנה ביתית, חדרי הסקה) באותם המגרשים שהפרשי הגבהים שלהם גבוהים, ובהתאם לגבהים בתכנית הבינוי של תכנית ג/במ/261.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מזרח	ערבי	מזרח	ערבי
3 (4)		13 (1)	4	58	160			20	140	630	55	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

הוראות טבלה 5:

- במסגרת של היתר בניה, הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שהסכום בין המפלסים לא יעלה על סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- יותר הקמת מבנה עזר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה מבנה יימוד מפני קרקע טבעית, לא כולל גובה עלית מדרגות לגג.
- כולל קומת עומדים..
- בהתאם לתשריט.
- למדרגות ופליטת הבטון הקיימות יהיה לפי מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצוניים של הבניינים כולל צביעה וסיווד המרפסות וחלקים מהחזית.
2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
3. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר.
4. יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דודי שמש לחמום מים בגגות הבניינים ע"י מסתור באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
5. לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים ובתחום המגרש, הם יהיו תת-קרקעיים.
6. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
7. מכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
8. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים, לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
9. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
10. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים.
11. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
12. רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לחבורי אנטנות טלוויזיה וטלוויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיות, רשת החשמל: תהיה תת-קרקעית כולל חיבורים למבנים.
13. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים ע"פ הנחיות מהנדס המועצה.
14. בגבולות הצדיים של המגרש לא תותר הקמת קירות העולים על גובה 2.5 מ' מפני הקרקע בשעת מסירת המגרש. הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות.



<p>6.1 בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>15. גגות רעפים : תיאסר בנית גגות רעפים על גגות כל הבניינים בשטח תכנית זו. כמו כן תיאסר בנית גגות משופעים כלשהם לרבות גגות לחדרי מדרגות.</p>	
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית פתוח לכל מבע בשלמותו. א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה המקומית לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית, לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית מאושרת. ג. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ובשילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים, כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים. ד. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת. ה. פתחי הגשרים בתוך הואדי יהיו ברוחב לא פחות מ-4 מטר ובגובה לא פחות מ-2.5 מטר .</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה תקני בתחום המגרש.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.5</p>
<p>א. השלמת ביצוע בפועל של מתקן טיפול בשפכים. ב. אישור תכנית מים של השכונה ע"י משרד הבריאות. ג. הצגת תכנית פתוח לכל מבנה בשלמותו. ד. עבר כל מבנה תוגש תכנית גינון והשקיה לאישור הוועדה המקומית.</p>	

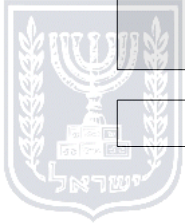


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7