

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

14/12/2023

תכנית מס' 261-1112499

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הגדלת אחוזי בניה במגרש מס' 80/2 , בחלקה 80 גוש 17572

תכנון זמין

מונה הדפסה 21

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 261-1112499

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 20/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין

מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה הוראות ואחוזי בניה, במגרש מס' 80/2 בחלקה 80 בגוש 17572 , בשכונה אלזיתון בכפר מנדא. העלאת אחוזי בניה מ 92% ל 144 %.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתהגדלת אחוזי בניה במגרש מס' 80/2 , בחלקה 80 גוש
17572

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

261-1112499

מספר התכנית

0.876 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

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 224986

קואורדינאטה Y 746461

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 80/2 גוש 17572 חלקה 80 שכונה אלזיתון כפר 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 שכונה אלזיתון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17572	מוסדר	חלק		80

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/ 7735	החלפה	תוכנית זו מחליפה את ההוראות הנמצאות בתוכנית זו , שאר ההוראות לפי תוכנית ג/7735	5042	878		30/12/2001



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				איאד שנאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איאד שנאוי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/09/2022	איאד שנאוי	10: 13 19/09/2022		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	חסן בושנאק (1)			כפר מנדא					bushnaq55@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר מנדא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן בושנאק			כפר מנדא	(1)				bushnaq55@hotmail.com

(1) כתובת : כפר מנדא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	איאד שנאוי	111827	איאד שנאוי הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר מנדא	אלבסאתין (1)		04-9864006		eiadeng@gmail.com
	מודד	איאד שנאוי	1101	איאד שנאוי הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר מנדא	אלבסאתין (1)	1	04-9864006		eiadeng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	איאד שנאוי	111827	איאד שנאוי הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	כפר מנדא	אלבסאתין) (1		04-9864006		eiadeng@gmail.com

(1) כתובת : כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

-הגדלת אחוזי בניה.
-הגדלת מס' יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הגדלת אחוזי בניה.
-הגדלת מס' יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

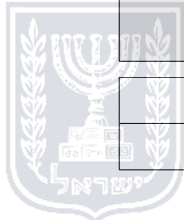
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	802

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	875.87	100
סה"כ	875.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	875.87	100
סה"כ	875.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- בתי מגורים
	2- בקומת קרקע מפלס הכניסה תותר שימוש לגן ילדים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	4	36	144	36	0	18	90	876	802	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (1)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	1	3												

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:

הקומה שמתחת למפלס הכניסה תשמש רק לשטחי שרות בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א לחוק עתיקות תשל"ח.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות חנייה התקיפות במועד הוצאת היתר הבנייה.

6.3**ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.

6.4**ניהול מי נגר**

יובטח שטח חלחול של 15% משטח המגרש , לצורך החדרת והעשרת מי תהום , שטח זה יהיה מגונן או מרוצף בחומרים נקבוביים.

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

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית הוא מייד לאחר אישורה