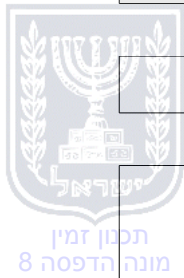


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1279744-261

שינוי קוי בניין והגדלת תכנית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005344570/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מהווה שינוי בקווי בניין (מקטינה קוי בניין) בתחום התוכנית כשינוי מהמאוסר לפי ג/7676 וגם שינוי בתכסית קרקע למגרש מגורים, קיים מבנה מגורים משתי קומות שתי יחידות קוטג' ביחידה הצפונית בקומת קרקע מכילה שטח להחניית רכב. התוכנית תהווה ליגיטמציה למבנה קיים שנים קודם חלק מהמבנה טעון היתר. המגרש הינו לפי חלוקה מאושרת לחלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קוי בניין והגדלת תכסית

ומספר התכנית

מספר התכנית 261-1279744

1.2 שטח התכנית 0.614 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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	224305
קואורדינאטה Y	746636

**1.5.2 תיאור מקום**

התוכנית ממוקמת בשכונת אלמעברה צפון מערב ליישוב ע"י בית ספר אלגזאלי

**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**

שכונה שכונת אלמעברה צפון מערב ליישוב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17571	מוסדר	חלק		9

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/1997		1861	4486	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית ג/7676 ממשיכות לחול .	שינוי	<u>ג/7676</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יוסף בדארנה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יוסף בדארנה		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
דרכים תנועה וחניה	רקע	חנייה	1: 100	1	15/10/2023	מוחמד חאגי מוחמד	12: 40 09/05/2024	לא
עקרונות תכנון	רקע	נספח עקרונות	1: 100	1	15/10/2023	יוסף בדארנה	10: 09 25/12/2023	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	15/10/2023	יוסף בדארנה	10: 09 25/12/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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
בעל	פרטי	מוסא עבאס (1)			כפר מנדא		486		04-9863408	tahazidan332@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלמעברה ע"י בית ספר אלגזאלי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסא עבאס			כפר מנדא (1)		486		04-9863408	tahazidan332@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אלמעברה ע"י בית ספר אלגזאלי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף בדארנה	105623	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@017.net.il
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@017.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד חאגי מוחמד	33116951		כפר מנדא		(1) 272	04-9863410	04-9863408	Kohav.eng@gmail.com

(1) כתובת: ע"י קופת חולים כללית.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

מטרת התוכנית הסדרת קווי בניין והגדלת תכסית קרקע לצורך הכשרת בנייה קיימת .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) .

2. הגדלת תכסית קרקע בהתאם לסעיף 62א(א)(5) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-1	614	100
סה"כ	614	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	619.22	100
סה"כ	619.22	100



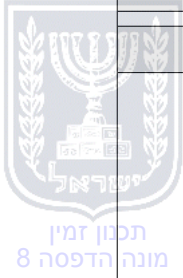
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א-בתי מגורים. ב-מועודנים פרטיים וחברתיים . ג-גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חנייה . ד-משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . ה-מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית . ו-חנויות מזון וקיוסקים, מכוני יופי ששטחם לא יעלה על 50 מ"ר .	
הוראות	4.1.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
						מעל הקניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	
(2)	(1)	(1)	(1)	4	15	8	56	144	24	120	614	כפר מנדא	100	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:

- א-מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים חלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הקניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
- ב-במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר.
- מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
- ג-ניתן יהיה להמיר שטחי בבנייה עקרית עד ל 36% משטח המגרש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) לפי התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**6.1.1 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר הינו הכשרת החניות המוצעות בנספח חנייה לפני קבלת היתר בנייה .

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	10 שנים מיום אישורה	

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8