

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1140151

הקטנת קווי בנין מכביש 784 והגדלת אחוזי בניה - כפר מנדא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
תכנית מפורטת

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 261-1140151
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 01/07/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

20/07/2023

להפקיד את התכנית

17/03/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005257210/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בכפר מנדא בשכונה מערבית להגדלת אחוזי בניה מ 92% ל 103% מתוכם עד 120 מ"ר לשימוש מסחר ומשרדים לבעלי מקצוע חופשיים .



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**
 ומספר התכנית

הקטנת קווי בנין מכביש 784 והגדלת אחוזי בניה - כפר מנדא

מספר התכנית 261-1140151

1.2 שטח התכנית 0.648 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 |
| X קואורדינאטה | 223973 |
| Y קואורדינאטה | 746210 |

1.5.2 תיאור מקום

כפר מנדא- שכונה מערבית .

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17689 | מוסדר | חלק | | 14 |

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 08/09/2014 | | 7950 | 6873 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19901 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 19901 |

הערה לטבלה:

תמ"א 1, סוג היחס "אישור עפ"י תמ"א", הערה ליחס: הועדה המחוזית בישיבתה מיום 20/7/23 אשרה הקלה בקוי בניין מדרך מס' 784 מ- 80 מטר ל- 53 מטר.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | חוסין עבד אלחלים | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חוסין עבד אלחלים | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15: 22 23/02/2023 | חוסין עבד אלחלים | 23/02/2023 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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 | מאגד זיאד (1) | | | כפר מנדא | | 1 | 050-2804831 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפרמנדא שכונה מערבית.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | מאגד זיאד | | | כפר מנדא | (1) | 1 | 050-2804831 | | |

(1) כתובת: כפרמנדא שכונה מערבית.

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 | חוסין עבד אלחלים | 934 | | כפר מנדא | (1) | 1 | 04-9864654 | 04-9508276 | m.h.mhndse@gmail.com |
| מהנדס | מודד | חוסין עבד אלחלים | 934 | | כפר מנדא | (1) | 1 | 04-9864654 | 04-9508276 | m.h.mhndse@gmail.com |
| | הנדסאי | מוחמד עבד אלחמיד | 12259 | | כפר מנדא | (2) | | 04-9865516 | | |

(1) כתובת: כפר מנדא שכונת השיתים.

(2) כתובת: כפר מנדא.

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

הגדלת אחוזי בניה ושינוי יעוד למגורים ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה

הוספת שימוש מסחרי ומשרדים

הקטנת קווי הבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

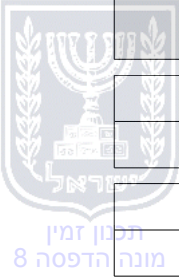
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|-----------------------|--------------|----------------|
| מגורים ומסחר | 2 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין מתוכנית קודמת | מגורים ומסחר | 2 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א | 648 | 100 |
| סה"כ | 648 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ומסחר | 643.26 | 100 |
| סה"כ | 643.26 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ומסחר |
| 4.1.1 | שימושים בתי מגורים מסחר קמעונאי משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע לדיירי המבנה". |
| 4.1.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|---------------|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----|--------------------|-------|------|----|-----|-----------------|-----------------|
| | | | | | | | מ"ר | מ"ר | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 12 | 5 | 3 | 50 | 103 | 103 | 12 | 91 | 648 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר |
| (1) | (1) | (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:

היקף השימושים למסחר ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לא יעלה על 120 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה תיקניים כנדרש בתקנות הבניה

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

החיבור לרשת המים יהיה בתיאום עם תאגיד המים וביוב סובב שפרעם בע"מ.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית,

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3**איחוד וחלוקה**

החלוקה הינה לפי תשריט חלוקה מאושר ח-38/20 משנת 2020.

6.4**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי תקן ישראל 413.

6.5**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחנייה שבמסגרתו תתוכנן כניסה אחת למגרש בקצה הכי מערבי ויציאה אחת מהמגרש בקצה הכי מזרחי.

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

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים.