

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1220904

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והקטנת קווי בנין - מנדא

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005308062/310>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והקטנת קווי בנין - מנדא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והקטנת קווי בנין - מנדא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 261-1220904

1.2 שטח התכנית 3.046 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (7), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	223682
קואורדינאטה Y	745267

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר מנדא

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17561	מוסדר	חלק	90	
17919	מוסדר	חלק	346, 431-432, 452	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
17562	17919
17561	17919

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
497, 481, 444, 429, 177, 176, 165	261-0488767

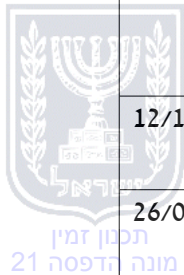
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

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/ 18858	שינוי	התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	7143	1131		12/11/2015
261-0488767	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 261-0488767 ממשיכות לחול.	8125	8057		26/02/2019



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		19: 38 04/02/2024	חוסין עבד אלחלים	04/02/2024		1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא		19: 31 04/02/2024	מוחמד זידאן	04/02/2024		1: 250	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 39 14/10/2024	חוסין עבד אלחלים	14/10/2024		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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		רשות מקומית	כפר מנדא	אלנבעה		04-9057507		info@kafar- manda.muni .il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	כפר מנדא	אלנבעה		04-9057507		info@kafar- manda.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	אלמעברה		04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m
שמאי	שמאי	מוחמד זידאן	416513		כפר מנדא	(1)		054-6724012		a.m.handsa@ gmail.com
	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	אלמעברה		04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת: כפר מנד.



מנהל 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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והקטנת קווי בנין הקטנת שטח מגרש מינימלי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה סעיף 62א(א)1

הקטנת קווי בנין סעיף 62א(א)4

הקטנת שטח מגרש מינימלי מ 400 מ"ר ל 377 מ"ר סעיף 62א(א)7

העלאת מסי יחיד לפי סעיף 62א(א)9 מבלי לשנות את סה"כ יחיד שהיו מותרים בתכנית .



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 א'	201, 1
קרקע חקלאית	100
שטח ציבורי פתוח	6 - 4
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	201
ציר	מגורים א'	201, 1

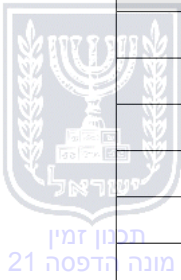
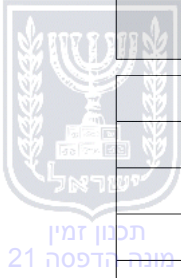
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	301	9.88
מגורים	809	26.56
קרקע חקלאית	1,390	45.63
ש.צ.פ.	546	17.93
סה"כ	3,046	100

מצב מוצע

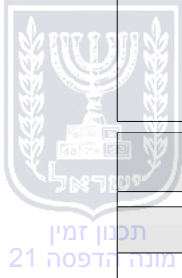
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	300.58	9.83
דרך מוצעת	37.75	1.23
מגורים א'	804.7	26.32
קרקע חקלאית	1,406.66	46.01
שטח ציבורי פתוח	507.76	16.61
סה"כ	3,057.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א-בתי מגורים.</p> <p>ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים שגרים באותו בנין.</p> <p>ג- במגרשים עם סימון חזית מסחרית בלבד מותר בקומת קרקע :</p> <p>חנויות מזון, קיוסקים, מספרות, פרחים, צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון, אפיה או בישול. עיתונים, ספרים ומוצרי נייר, הנעלה, הלבשה, אופטיקאי, מכבסה שלא על בסיס קיטור, צרכי צילום, אביזרי חשמל לרבות תיקונים.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	ישמש לעיבוד חקלאי בלבד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	לא תותר כל בניה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. משטחי גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, וגשרים</p> <p>ב. שטחים מרוצפים לכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, ולתקני נופש</p> <p>ג. ב.ש.צ.פ ששטחו לא פחות מ- 2 דונם מותר להקים דוכן/ קיוסק בגודל לא יותר מ - 20 מ"ר.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א- לדרכים לרכב</p> <p>ב- למדרכות</p> <p>ג- לגשרים</p> <p>ד- לשבילי אופניים</p> <p>ה- לנטיעות</p> <p>ו- לחנייה לרכב</p> <p>ז- לתחנות לחלוקת דואר</p> <p>ח- לרחבות לתחנות אוטובוסים</p> <p>ט- למתקני אשפה</p> <p>י- למעבר לקווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א- אין להקים על כל קרקע שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, תעלה או כל קו</p>

<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת האדם שהוסמך לכך ע"י הוועדה המקומית. ב- חובה לקבוע גובה להתחברות למגרשים הגובלים.</p>	
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א- לדרכים לרכב ב- למדרכות ג- לגשרים ד- לשבילי אופניים ה- לנטיעות ו- לחנייה לרכב ז- לתחנות לחלוקת דואר ח- לרחבות לתחנות אוטובוסים ט- למתקני אשפה י- למעבר לקווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א דרכים א- אין להקים על כל קרקע שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת האדם שהוסמך לכך ע"י הוועדה המקומית. ב- חובה לקבוע גובה להתחברות למגרשים הגובלים.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	2	46	92	12	80	376	1	מגורים	אי'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	2	46	92	12	(3) 80	433	201	מגורים	אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה בנייה מרבי יימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש וחדר מכונות למעלית). ובתנאי שהגובה אינו על 2 מ' מעל הגובה המרבי של המבנה למעט פיר מעלית כבליטה לפי התקן. כן תותר התקנת ארובה ואנטנה לכל המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מתחם ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בניה.
- לפי תשריט.
- במגרשים בהם תתאפשר חזית מסחרית, המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד עד 40% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>1- לא תותר התקנת אנטנות הגבוהות ביותר מ-2.20 מפני גג שטוח או ביותר מ-1.50 משיאו של גג רעפים . אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד או ישירות על גג שטוח, בתנאי שיוסתר על ידי מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלה על קרקע בתחום המגרש .</p> <p>2- בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות . לועדה המקומית הזכות להתאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב.</p> <p>3- התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גוונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה . על מתקני הגז והדלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.</p> <p>4- לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורים בבקשה להיתר בנייה , בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5- הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם , מידותיהם וצורתם של שלטי חוצת ופרסומת המותקנים בתחום התכנית.</p> <p>6- כל בקשה להיתר בניה חייבת בתשריט פיתוח שיוגש ע"י עורך הבקשה למגרש וסביבתו המפרט כללים לפיתוחו של השטח(כולל הגדרת חומרים) , כגון : גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל , תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן (לבניה ציבורית), חנייה בהתאם לתקן והנחיות משרד התחבורה , מפלס כניסה ומפלס סופי של הדרך. כמו כן מיקום ועיצוב כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתן בהתאם להיקף התכנון ולפי דרישת הוועדה .</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>6.3.1- מגרשי השטחים הציבוריים יפותחו כמברים ציבוריים טיילות וגנים שכונתיים וציבוריים הכוללים מגרשי משחקים , שבילים, מסלולי אופניים ויכללו ריהוט רחוב ותאורה , עפ"י עקרונות הנספח הנופי. כמו כן ישמשו השצ"פים להעברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>6.3.2- בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים ומאותה משפחה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות , קירות, ריהוט רחוב ותאורה).</p> <p>6.3.3- לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום במידת האפשר.</p> <p>6.3.4- באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להפקיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ-9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחובות מרוצפות כמפורט. תבוצע תאורת כן לאורך השבילים ובאזור הישיבה , עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.</p> <p>6.3.5- תכנון נטיעות יתחשב בצמחיה הקיימת באזור , ויעשה על ידי אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגננים המקצועיים.</p>

6.3	איכות הסביבה
	<p>א- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג- יש לפנות פסולת ביתית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג).</p> <p>ד- על יזם התכנית כתנאי לפיתוח השטח להציג חישוב מורחב לכמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות פיתוח ובניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר כדין.</p> <p>ה- לא יינתן היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיתחייב בעל ההיתר להרחקת הפסולת הגושית ופסולת הבנין לאתר הקרוב ביותר ליישוב, המוסדר ע"י הרשות המקומית והמאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>1- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.5	הפקעות ו/או רישום
	השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם המועצה המקומית כפר מנדא.

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב- לא יינתן היתר בניה במגרש לפני פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל סלילת דרכים ודרכי גישה באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג- מספר בניינים על מגרש: במגרשים ששטחם עולה על 700מ"ר יותרו שני בניינים על מגרש ובתנאי שמירת מרחק של 6.0 מ' לפחות ביניהם.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תמומש תוך 10 שנים מאושרה