

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0901348

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-כפר מנדא

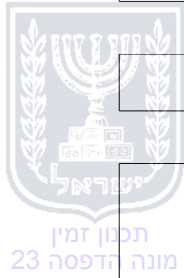
צפון

מחוז

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, הארכת דרך גישה בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' ח-144/20.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-כפר מנדא

261-0901348

מספר התכנית

9.885 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (2)

לפי סעיף בחוק

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 223431

קואורדינאטה Y 745673

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית - כפר מנדא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17557	מוסדר	חלק		57, 72
17559	מוסדר	חלק		14
17562	מוסדר	חלק		35-36, 39-40

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
261-0488767	497, 481, 444, 429, 177, 176, 165

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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



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				חוסין עבד אלחלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			חוסין עבד אלחלים		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500		28/06/2022	חוסין עבד אלחלים	16: 13 28/06/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250		16/06/2022	עאטף עאלם	12: 19 16/06/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250		06/07/2022	עאטף עאלם	13: 54 06/07/2022		לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 250		06/07/2022	אבו ריא עלאא	19: 14 06/07/2022		לא
תנועה	מחייב	1: 1000		06/07/2022	גסאן מזאוי	13: 57 06/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/06/2022	חוסין עבד אלחלים	16: 14 28/06/2022		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

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

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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.com
	מהנדס	גסאן מזאוי	12259		נצרת	(1)		050-5589133		
	שמאי	עאטף עאלם	260		כפר מנדא	(2)	1	04-6080217	04-6562014	atefalem@01 2.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	אלמעברה		04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m
	מהנדס	אבו ריא עלאא	34970		סחינין	(3)		050-5589133		

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 8064.

(2) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 1476.

(3) כתובת: סחינין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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, כולל הארכת דרך גישה בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' ח-144/20

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי א62(א)1.

הארכת דרך גישה מאושרת, לפי א62(א)2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102
שטח ציבורי פתוח	101, 104
דרך מאושרת	106
דרך מוצעת	103
דרך משולבת	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	106
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,151	12.84
דרך משולבת	1,166	13
מגורים	624	6.96
ש.צ.פ.	6,027	67.21
סה"כ	8,968	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,064.46	11.85
דרך מוצעת	87.08	0.97
דרך משולבת	1,168.24	13.01
מגורים א'	609.42	6.79
שטח ציבורי פתוח	6,050.28	67.38
סה"כ	8,979.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים . ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים שגרים באותו בניין. ג- במגרשים עם סימון חזית מסחרית בלבד מותר בקומת קרקע : חנויות מזון , קיוסקים, מספרות , פרחים, צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום ולאא טיגון , אפיה או בישול, עיתונים, ספרים ומוצרי נייר, הנעלה , הלבשה , אופטיקאי, מכבסה שלא על בסיב קיטור, צרכי צילום, אביזרי חשמל לרבות תיקונים .
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א- משטחי גינון, נטיעות, שבילים להלכי רגל, מסלולי אופניים, וגשרים. ב- שטחים מרוצפים לכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, ולמתקני נופש. ג- בש.צ.פ ששטחו לא פחות מ-2 דונם מותר להקים דוכן/ קיוסק בגודל לא יותר מ - 20 מ"ר.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	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.
4.3.2	הוראות
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 להתעברות למגרשים הגובלים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים



4.4	דרך מוצעת
	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.
4.4.2	הוראות



4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	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.
4.5.2	הוראות
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 להתעברות למגרשים הגובלים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים א'	מגורים	390	עיקרי	שרות	92	46	2	5	7 (1)	2	3	3	3	3	3	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 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 מכוונות למעלית) . ובתנאי שהגובה אינו עולה על 2 מ' מעל הגובה המרבי של המבנה למעט פיר מעלית כבליטה לפי התקן. כן תותר התקנת ארובה ואנטנה לכל מבנה ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

- 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 .
- 2- בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות . לועדה המקומית הזכות להתאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב.
- 3- התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גגונים 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.
- 4- לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטרד 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.
- 5- הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם , מידותיהם וצורתם של שלטי חוצות ופרסומות המותקנים בתחום התכנית.
- 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 .

6.2**סביבה ונוף**

- 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.
- 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).
- 6.3.3- לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום במידת האפשר.
- 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.
- 6.3.5- תכנון נטיעות יתחשב בצמחיה הקיימת באזור , ויעשה על ידי אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגננים המקצועיים.

6.3 עתיקות	6.3
בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א לחוק עתיקות תשל"ח.	
6.4 חניה	6.4
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.	
6.5 איכות הסביבה	6.5
א- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה , וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג- יש לפנות פסולת ביתית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג). 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. ה- לא יינתן היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיתחייב בעל ההיתר להרחקת הפסולת הגושת ופסולת הבניין לאתר הקרוב ביותר ליישוב, המוסדר ע"י הרשות המקומית והמאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה .	
6.6 חלוקה ו/ או רישום	6.6
התכנית הסתמכה על תשריט חלוקה מס' ח-144/20 רישום : בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה .	
6.7 הפקעות ו/או רישום	6.7
השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם המועצה המקומית כפר מנדא.	
6.8 חשמל	6.8
א.תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.תחנות השנאה 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	

6.8

חשמל

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת 1 מ'
שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים וביוב

סובב שפרעם בע"מ ובתיאום ואישור מהנדס המועצה המקומית כפר מנדא.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ניקוז עילי:

ניקוז עילי יהיה ברחובות המתוכננים למקרה של גשמים חזקים ו / או שבר ענן. ההנחה הנה כי שיפוע הכבשים הראשיים יהיה דו שיפועים או חד שיפועים.

מומלץ שהשטח הירוק (שצ"פ) יהיה מונמד בכ- 40-50 ס"מ מתחת לפני הסביבה כדי לייצור מקום קליטה ראשוני ומקום להשהיית מים.

ניקוז תת - קרקעי:

ניקוז תת- קרקעי מטרתו לנקז כבישים ומשטחים בגשמים רגילים קטנים, לא מעבר להסתברות 20% שזו תדירות אירוע של פעם ב-5 שנים.

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

על אף האמור לעיל, המערכת המוצעת תוכננה לקלוט גשמים בהסתברות 5% שזו תדירות אירוע של פעם ב- 20 שנים.

מתייחס לתכנית ג/ 18858.

כל יתר המים, כאמור לעיל, מוזרמים בכבישים הראשיים ראה שרטוט מצורף לנספח הניקוז סכימת ניקוז.

ניקוז שטחים ומגרשים בתחום התכנית:

האזור המתוכנן נמצא באזור שהקרקע בו הינה מסוג "רנדזינה" ו- גרומוסול", קרקע ביניינית לספיגת מים, ומומלץ לבצע פעולות להשהיית מים וזאת ע"י שימוש בשטחי השהייה בתחום השטחים הירוקים לידי הבניינים וסביבם.

אמצעים שוני שינקטו יגרמו להשהיית המים כך שספיקות השיא שתתרום השכונה והשטחים מסביב ונפח הזרימה מהם בכלל יקטנו במידה ניכרת כתוצאה מפיתוח השטח, אגירה חלקית של מי הנגר תתבצע בתחום המגרשים הודות לפעולות שינקטו כלהלן:

- מפלס המגרשים יהיה נמוך בכ 20 ס"מ מהקירות התוחמים אותם בגבולותיהם הנמוכים.

- תישמר תכסית פנויה בתחום המגרשים לצורך גינון וניקוז בשיעור של 20% לפחות.

מרזבי הבניינים ומי הנגר ממשטחים אטומים, יפנו אל משטחים ירוקים.

- כל שטחי הגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, נטיעות וערוגות פרחים, יתוכננו במפלס נמוך מהמשטחים המרוצפים על מנת לאפשר ניקוז טבעי מקסימאלי בשטחים הירוקים.

פתרון הקצה לניקוז וסילוק המים יהיה ע"י זרימה בתעלות ניקוז ובמובלים סגורים קיימים ומתוכננים משני צידי כביש מע"צ מס' 784 אל נחל יפתחאל.

בחלקו המערבי של כביש 784, מהכיכר בכניסה ליישוב לכיוון צפון, קיימת תעלת ניקוז מעפר בחתך טרפזי, שיש צורך בהסדרתה. התעלה תהיה במידות של 1.40 מ' רוחב, שיפוע תחתית מינימלית של 0.5% ושיפוע דפנות 1:1.

בחציית כבישים קיימים ומתוכננים מעבירים בקוטר 0.80 מ' חלק מהמעבירים קיימים.

מכיכר הכניסה ליישוב, ולאורך הגבול הדרומי של היישוב בוצע לאחרונה קו ניקוז מצינורות בקוטר 125 ס"מ והסדרת תעלות ניקוז קיימות,

מהכיכר לכיוון דרום, בצד המערבי של כביש 784, קיימת תעלת ניקוז.

יש להסדיר את התעלה עד מעביר מים קיים שחוצה דרך 784 לכיוון מזרח. המעביר הדרומי מתחבר לתעלת ניקוז קיימת, הגאי המערבי של נחל יפתחאל.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.10

ניהול מי נגר

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.

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.

6.10

ניהול מי נגר

2- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

בשטחים שקיימים בהם עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור העתקה / שמירה/ כריתה של עצים אלה ע"י פקיד היערות.

6.12

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13

שרותי כבאות

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מידי עם אישורה.