

מחוז-הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעת אלונים

תכנית מס' ג / 8850

שינוי לתכנית ג / 7069

כפר מנדא

מועצה מקומית כפר מנדא

	משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. 8850 הועדה המקומית לתכנון לבניה החליטה ביום 19.8.97 לאשר את התכנית. <i>[Signature]</i> מנהל המחוז יו"ר הוועדה המקומית
	הידעה על אישור תכנית מס. 8850 סדרתה בלוקס המרשמים מס. 4559 מיום 19.8.97 פתח 527 הודעה על אישור תכנית מס. 8850 מדידת תכנון _____ ביום _____ בנייתן _____ ביום _____
	בנייתן מקומי _____ ביום _____

עורך התכנית:
אשטרן רפאל
ארכיטקט ומתכנן ערים,
ת.ד. 400 מגדל העמק
מיקוד: - 23103
טל: 60-6541829
פקס: 06-6540824

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעת אלונים

תכנית מס' ג / 8850

שינוי לתכנית ג / 7069 בתוקף

המקום: - כפר מנדא

מועצה מקומית כפר מנדא.

גוש: - 17557. חלקה: - 60 חלקית. מגרש: - 60/1. נפה: - יזרעאל.

יזום התכנית ובעל הקרקע: - עאטף מוחמד זידאן, זיאד זידאן חדר ואחרים.

ת.ז. 5254022.
כפר מנדא, טל: - 04-984772. ת.ז. 2096694.

עורך התכנית: - אשטרן רפאל

ארכיטקט ומתכנן ערים,
ת.ד. 400, מגדל העמק 23103, טל: 06-6541829. פקס: 06-6540824.

שטח התכנית: - 17,100 מ"ר, גרפית.

נספחים: - תכנית בק.מ. 500 : 1, 2500 : 1, 10,000 : 1. תקנון, "הוראות

תכנית" מכיל 6 עמודים. נספח בינוי, (כולל הנספח התחבורתי).

1. שם/תכולה: תכנית זו תקרא תכנית מס, ג / 8850 כפר מנדא, שינוי תכנית מס' ג/7069. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה, בתשריט המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבול התכנית: כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.

3. מטרת התכנית: ליעד שטח מסחרי עבור "מבנה שרות לדרך": תחנת תדלוק, מסעדה, קיוסק, כולל השרותים.

4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה תכנית ג/7069 ו-כפופה לת.מ.א. 18, אם אישור תכנית זו היא תיהיה עדיפה לכל התכניות האחרות החלות בשטח התכנית.
5. שמוש בקרקע ובניינים: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנים.

6. רשימת תכליות :

- א. אזור מסחרי-שרותי דרך: ישמש עבור חתנת תדלוק, מדרגה ב', כולל מסעדה, קיוקס, מזנון, כולל משרד, מחסן, כולל כל השרותים.
7. הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה, 1965, סעיף 188 / ב.
8. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים: לא יותקנו צינורות גז על קירות הבנין החיצוניים. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חב' החשמל להעדיף כבל עילי.

טבלת שטחים :

האזור	ציונים בתשריט	שטח במ"ר	%
מסחרי-תחנת תדלוק	אפור מותחם סגול כהה	6100	36
דרך	חום	8800	51
חקלאי	פסים ירוקים אלכסונים	2200	13
	סה"כ	17100	100

9. ציון בתשריט:-

- א. גבול התכנית בקו כחול.
- ב. מספר דרך בגזרה העליונה של הרוזטה.
- ג. קו בניין בגזרות הצד של הרוזטה.
- ד. רוחב דרך בגזרה התחתונה של הרוזטה.

ה. קו חשמל — —

ו. קו מים — —

ז. קו טלפון - - - -

ח. גדר בקו שחור עם כוכב.

10. חניה: בשטח המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

11. מים: מרשת המים של מקורות.

12. כיוב: היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית כיוב מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

13. אשפה: - מיקום פחי האשפה בתיאום עם הרשות המקומית.

14. טלפון: לפי תקנות משרד התקשורת / בז"ק.

15. הטל השבחה: לפי החוק.

16. איסור בניה בקרבת קו חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

מרווח בין קוי חשמל לבינים:

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים ---- 1.5 מטרים.

קו מתח נמוך עם תילים חשופים-----2.0 מטרים.

קו מתח גבוה 33 ק"ו-----5.0 מטרים.

קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')-----11.0 מטרים.

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא ממרחק הקטן מ-3.00 מ'

מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. 1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

ג. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מלוי או פתח

אורור או מרכז משאבת הדלק יהיו: ברשת מתח נמוך 5 מ'. בקו מתח גבוה
22 ק"ו 9 מ'.

A. תנאי למתן היתר בניה:

1. אישור המשרד לאיכות הבטיבה לבקשה להיתר.
2. אישור מע"צ על תכנית מפורטת הכוללת כל פרטי הסלילה (גבהים, ניקוז, סימון, תמרור ושילוט תקני של מע"צ).

B. נגישות אל תחנת תידלוק: הכניסה והיציאה אל תחנת התדלוק תעשה ע"פ תכנית תנועה, בעורך התחנה תבנה גדר שתשמש מחסום פיזי בין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגבולים.

C. היתרי בניה יוצאו על סמך מסקנות מסמך הערכה סביבתי שיוגש בתאום עם רשויות אה"ס וכן בהתאם לתכנית פיתוח שתפרט את הצמדת המבנים ותכליתם חניה לרכב פרטי לבאי העסקים וחניה תפעולית לפריקה וטעינה בתחום המגרש ולא על הדרך הציבורית), גידור, שילוט, ניקוז, מתקני טפול בשפכים לרבות קדם טפול בתחום בתכנית, במידת הצורך וההתחברות למערכת הביוב הכללית, כולל מתקן לאיגום וטפול).
סימון מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה וקביעת אתר אליו היא תסולק. כמו כן, יש לקבוע הוראות לטיפול וסילוק חומרים רעילים.

C-1. יש לקבוע שכל תכנית אשר תוגש בתחום אזור התכנית תייעד לפחות 30% משטח המגרש.

C-2. שלבי ביצוע: לא יוחל בהפעלת מבנים אלא לאחר בצוע בפועל של מערכת הביוב (לרבות קדם טיפול במידת הצורך בתחום התכנית), מערכת הניקוז ובצוע ההנחיות הסביבתיות כפי שתקבענה.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ו% בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

האזור	% בניה ס"ה מ"ר מבונה עקרי שרות סה"כ			לכניסה מעל מתחת		מרווחים קד צד אח			גובה מקס.		מגרש מ"ר
	17.4	8.2	25.6	14 עיק	2 שר	5.5	5	5	2 קומות	10 מ'	
מסחרי- ת.תדלוק											6100

אשטון רפאל
ארכיטקט ומתכנן ערים
מגדל העמק ת.ד. 400
טל. 065/41829

טבלת בניה

קומה	שטח עקרי מ"ר	שטח שרות מ"ר
מסד	-	332 (קיים)
ק. א'	מסעדה 200 מטבח 100 גגון 500 תחנה 80	מחסן 51 (קיים) מ.מ.ק. 14.5 (קיים) מ.מ.ק. 14.5 שרותים 25 (קיים)
ק. ב'	חנות ומשרד 200	שרותים ומחסן 63
סה"כ	1060 - 17.4%	500 - 8.2%

ידידת ערך קרקע: ידידת ערך הקרקע לא תהווה עילה לתביעת פיצויים
עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

עורך התכנית.

בעל הקרקע.

יוזם התכנית.

אשטון רפאל
ארכיטקט ומתכנן ערים
מגדל העמק ת.ד. 400
טל. 065/41829

תאריך: 01.07.1993 : 01.05.1995 : 20.02.1996 : 01.03.1996 : 25.06.1997.