

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: כפר מנדא

תכנית מס' 9922/ג

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' 7676/ג-

שכונה דרומית

המקום

: כפר מנדא

גושים וחלקות:

ג ו ש	ח ל ק ו ת	ח ל ק י	ח ל ק ו ת
17564		4,5,6,7	
17565	3,4,5,6,35,36,37,38,39	1,40,41,65	
17566	3,4,5,6,7	1,2,12	
17568		74,76,77,78,80,102,104	
17570		61 ÷ 65,68 ÷ 70	

שטח התכנית

: כ-151.0 דונם

מס' יח"ד

: 498 יח"ד

בעלות

: מנחל מקרקעי ישראל ואחרים

יזום ומגיש התוכנית:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעות אלונים

שפרעם

טל' 9502021

2. מ.מקומית כפר מנדא

טל' 9864710

עורך התכנית:

אינג' מ. אבו-זרד

היסוד להנדסה ופתוח בע"מ

רח' לבונטין 23 - ח י פ ח

טל' 04-8510371, פקס' 04-8523877

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים
תחום שיפוט מוניציפלי: כפר מנדא

תכנית מס' 9922/ג

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ג/7676-

שכונה דרומית

כפר מנדא :

המקום

גושים וחלקות:

ג ו ש	ח ל ק ו ת	חלקי חלקות
17564		4,5,6,7
17565	3,4,5,6,35,36,37,38,39	1,40,41,65
17566	3,4,5,6,7	1,2,12
17568		74,76,77,78,80,102,104
17570		61 ÷ 65,68 ÷ 70

שטח התכנית : כ-151.0 דונם

מס' יח"ד : 498 יח"ד

בעלות : מנחל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזם ומגיש התוכנית:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעות אלונים
שפרעם
טל' 9502021
2. מ.מקומית כפר מנדא
טל' 9864710

עורך התכנית:

אינג' מ. אבו-זרד
חיסוד להנדסה ופתוח בע"מ
רח' לבונטין 23 - ח י פ ה
טל' 04-8510371, פקס' 04-8523877

1. כללי:

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9922/ג שינוי תכנית מתאר מס' 7676/ג - שכונה דרומית, והיא תחול על השטח התחום בצבע כחול עבה ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, שיקרא להלן "התשריט".

1.2 המקום שחלה עליו תכנית זו נמצא בגבול הדרום מערבי של תכנית המתאר-כפר מנדא, בגושים:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17564		4,5,6,7
17565	3,4,5,6,35,36,37,38,39	1,40,41,65
17566	3,4,5,6,7	1,2,12
17568		74,76,77,78,80,102,104
17570		61 ÷ 65, 68 ÷ 70

1.3 גבולות התכנית:

גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה ע"ג התשריט המצ"ב.

1.4 שטח התכנית:

שטח התכנית כ-151.0 דונם.
חשוב השטחים נעשה באופן ממוחשב.

1.5 מטרת התכנית:

מטרת התכנית, ליעד שטחים לבניי צבור, שטחים למגורים, שטחים צבוריים פתוחים ולדרכים, וקביעת הוראות בניה.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 7676/ג. עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה בשטח הנכלל בה.

1.7 בעלי הקרקע:

בעלי הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8 יוזם התכנית:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעות אלונים-
שפרעם
טל' 9502021

2. מ.מקומית כפר מנדא-
כפר מנדא
טל' 9864710

1.9 מסמכי התכנית:

1. תקנון, כולל 11 דפים.
2. תשריט בקנ"מ 1:1250
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.10 עורכי התכנית:

אינג' מ.אבו-זרד
היסוד להנדסה ופיתוח בע"מ
חברה לתכנון הנדסי ואדריכלי
רח' לבונטין 23 - חיפה 33303
טל' 04-8510371, פקס' 04-8523877

2. באור סימני התשריט:

חסימון בתשריט

קו כחול עבה

קו כחול עבה מקוטע

קו רצוף בצבע ירוק

קו רצוף מקוטע בצבע שחור

קו רצוף בצבע ירוק
משונת לסרוגין

שטח צבוע כתום

שטח צבוע ירוק

שטח צבוע חום מותחם
בחום כהה

שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון

שטח צבוע חום

שטח צבוע אדום

שטח צבוע ירוק ואדום
לסרוגין

ספרה ברבע העליון של עיגול

ספרה ברבע התחתון של העיגול

ספרה ברבע הימני והשמאלי
של עיגול

קווים חוצים אדומים אלכסוניים

ח ב א ו ר

גבול התכנית

גבול תכנית מתאר מקומית
מס' 7676/ג

גבול חלקה

גבול ת.ב.ע. מאושרת

גבול גוש

אזור מגורים א'

שטח ציבורי פתוח

שטח בנייני ציבור

שטח חקלאי

דרך קיימת או מאושרת

דרך מוצעת או הרחבה
מוצעת של דרך

דרך משולבת (גישה)

מספר הדרך

רוחב הדרך

קוו בנין

דרך לביטול

3. הוראות התכנית:

3.1 לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בשטח התכנית לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות לאותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.2 שטח הבניה המותר:

הבניה המותרת בכל מגרש תהיה כפופה לאמור ברשימת התכליות, מגבלות ושמושים מותרים וכן לוח הגבלות הבניה לאזורים השונים להלן.

3.3 מבנה עזר:

א. ישמש למחסן בית או חניה מקורה בלבד.
ב. תותר בנייתו בצמוד לגבול השכן ללא פתחים. ניקוז הגג יהיה בכיוון מגרש המבקש.

3.4 גובה הקומות:

א. גובה קומה בבית מגורים לא יעלה על 3.0 מ'.
ב. גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 2.2 מ'.
ג. גובה קומה מסחרית צמודה לקרקע בהפרש ± 85 ס"מ לא יעלה על 5.0 מ'.

3.5 חנייה:

על תכנית זו יחולו הוראות תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, או התקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

3.6 גדרות:

הועדה המקומית רשאית לקבוע את גובהם, צורתם וחומר הבניה של הגדרות בשטח התכנית.

3.7 מקלוט/מיגון:

בהתאם להוראות הג"א לכל אתר ואתר.

3.8 מספר מבנים מותר על מגרש בניה:

על מגרש בניה ששטחו קטן מ-600 מ"ר תותר בנייתו של בנין מגורים אחד בלבד.

על מגרש ששטחו גדול מ-600 מ"ר תותר בנייתם של שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-6 מ' ובלבד שלא יחרגו ממגבלות התכנית.

3.9 היתרי בניה ותכניות חלוקה:

היתרי בניה יוצאו ע"פי בקשה להיתר, שתוגש כחוק לועדה המקומית לתכנון ובניה על יסוד מדידה מצבית וטופוגרפית של השטח, ערוכה ע"י מודד מוסמך. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זו, כך שנטל ההפקעה לצרכי צבור יחולק באופן פרופורציונלי בין השותפים.

תנאי הכרחי למתן ההיתר הוא התאמת הבקשה לתנאים ולסייגים המצוינים בלוח הגבלות הבניה לאזורים שבסעיף 7 להלן.

3.10 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.11 הפקעה ורישום:

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם המועצה המקומית כפר מנדא, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
2. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי צבור בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו למועצה מקומית כפר מנדא, עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.12 ר ש ת ה ח ש מ ל:

א. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל וכבלים תת-קרקעיים:

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים, קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה. הכל כמפורט להלן:

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו-כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן בטבלה:

סוג הקו	שטח בנוי (מטר)	שטח פתוח (מטר)
1. <u>קו חשמל במתח נמוך:</u> מתייל קיצוני מציר הקו	2.00 2.25	3.25 3.00
2. <u>קו חשמל במתח גבוה</u> <u>עד 22 ק"ו:</u> מתייל קיצוני מציר הקו	5.00 6.50	6.50 8.50
3. <u>קו חשמל במתח עליון</u> <u>עד 161 ק"ו:</u> מתייל קיצוני מציר הקו	9.50 14.00	13.50 20.00

- ב. לא יינתן היתר בניה בקרבה ועל כבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-2.0 מטר מציר כבל תחתית עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.

- ג. קוי חשמל במבנים שהוקמו כחוק שהעתקתם תדרש, עקב ביצוע התכנית יועתקו על חשבון היוזמים ו/או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

4. רשימת התכליות, מגבלות וחשמושים המותרים:

4.1 אזור מגורים א' (צבע כתום)

- א. מגורים במבנים עד ארבע קומות מעל מפלס הכניסה בצפיפות של 6 יח'/דונם נטו.
- ב. מסחר קמעונאי זעיר כמו מכולת, ירקות ופירות, קיוסקים, קונדיטוריות וכד' בקומת קרקע, בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
- ג. מחסנים ביתיים ומוסך פרטי לחנית כלי רכב.

4.2 שטח לבנייני ציבור (צבוע חום ומותחם בחום כהה):

- א. ישמש להקמת בנייני צבור כגון: בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות חינוך ותרבות, מוסדות בריאות, מבנים קהילתיים, ומקלטים ציבוריים.

4.3 שטח ציבורי פתוח (צבוע ירוק):

- ישמש לגנים, מגרשי משחקים וספורט לילדים ולמבוגרים, בתי שמוש צבוריים, מקלטים צבוריים, מבני עזר לצרכי אחזקת המקום, סככות עונתיות ומאהלים כמתקני עזר להפעלת האתר לצורכי הצבור, ולמופעים חברתיים שונים.
- גודל הבניה המותרת לא יעלה על 30 מ"ר/דונם .

4.4 ד ר ד:

- דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
- אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני הדרך.

5. מערכות תשתית:

5.1 אספקת מים:

אספקת המים, תעשה ע"י חבר לרשת המים המרכזית, באמצעות הרשות המקומית, בהתאם לחוק העזר המקומי, ובכפוף להוראות למתקני תברואה (הל"ת) תש"מ-1980, פרק 2, ובאשור משרד הבריאות.

5.2 ביוב:

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5.3 ניקוז ותיעול:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.
- ב. הועדה המקומית רשאית לשמור שטח מסוים הדרוש לפעולות ניקוז כנ"ל, ולא תתיר את חסימתו או הטייתו בשום אמצעי מלאכותי, ללא אשורה.

5.4 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5.5 הדרנטים וכבוי אש:

כל ההדרנטים ומתקני כבוי האש החיצוניים והפנימיים (בתוך המבנים), יבוצעו בהתאם לדרישות הרשות לכבוי אש ולשביעות רצונה.

מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.



6. טבלת שטחים וחלוקה לאזורים:

שטח קיים		שטח מוצע		אזור
(דונם)	%	(דונם)	%	
4.80	3.2%	83.10	55.0%	מגורים א'
-	-	33.30	22.0%	בניני צבור
-	-	5.70	3.9%	צבורי פתוח
-	-	15.80	10.5%	דרך מוצעת ו/או הרחבה מוצעת של דרך
-	-	5.50	3.6%	דרך גישה (משולבת)
7.60	5.0%	7.60	5.0%	דרך קיימת/מאושרת
138.60	91.8%	-	-	חקלאי
151.00	100%	151.00	100%	סה"כ

7. טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבנייה:

סח"כ יח"י	מס' יח"י	גובה בנין מקסימלי		סח"כ שטחים מותרים לבניה		אחוז בנינה מקסימלי			בנין קו			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מספר קומות	סח"כ מותרת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	לכיסוי קרקע	שטחי שדות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי			
498	6	12	4	108%	-	108%	36%	18%	90%	לפי תשריט	3	3	500	מגורים א'
		15	4	160%	-	160%	40%	40%	120%	לפי תשריט	5	5	1000	שטח בניי ציבור

ה ע ר ה:

במסגרת חיתר בנין, חלוצה המקומיות רשאית לחעבר, אחוז בנין שמעל למפלס הכניסה למותחת מפלס הכניסה, בתנאי שסכום אחוז הבניה בשני המפלסים, לא יעלה על אחוז הבניה המותר הכולל.

ח ת י מ ו ת : 8.

שם ותפקיד	חתימה	תאריך
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים 2. מ. מקומית - כפר מנדא יוזמי התכנית		
אינג' מ. אבו-זרד היסוד להנדסה ופתוח בע"מ עורך התכנית		14.5.02
ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים		
ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון		