

השרה על אישור תכנית מס  
 פורטואל בילקום פרטנסיס מס  
 42/03/19/16/16  
 5412  
 3422 96 11.2.05

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים**

התכנית המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים  
 אישור תכנית מס  
 42/03/19/16/16  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את  
 התכנית ביום 18.4.05  
 מנהל התכנון  
 מ"ר הועדה

**תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר מנדא**

**שם ישוב:**

**כפר מנדא**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מספר גא/מק/43/03. בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א (א) 4.  
 מטרה עיקרית ומקום:

שנוי קווי בנין הקבועים בתכנית

**1.2 מקום התוכנית:**

**כפר מנדא שכונה דרומית**

צפון: 224675		745775	מזרח:	נ.צ. מרכזי*
חלקי חלקות		חלקות		מספר גוש**
1,2				17565

**1.3 שטח התוכנית:**

**שטח התכנית 1.795 מ"ר נמדד ע"י מודד מוסמך**

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** חאלד חסן טאהא כפר מנדא 17907 ת.ד. 304 טלפון 049864191  
 ת.ז. 50978766

**זום התוכנית:** חאלד חסן טאהא כפר מנדא 17907 ת.ד. 304 טלפון 049864191  
 ת.ז. 50978766

**מגיש התוכנית:** מ.ח. מהנדסים, כפר מנדא 17907 ת.ד. 859  
 פקס 049508276 טל' 049864654

**עורך התוכנית:** מ.ח. מהנדסים, כפר מנדא 17907 ת.ד. 859  
 פקס 049508276 טל' 049864654

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בק"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
5/3/04	הכנה
27/5/2005	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התוכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול גוש	קו שחור עם משולשים
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. גבול מגרש	קו תכלת
6. דרך מאושרת/קיימת	חום
7. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
8. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
9. מספר מגרש	ספרה בתוך עיגול בצבע תכלת
10. קו בנין	קו אדום מרוסק
11. להריסה	קווים בצהוב

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	
1.245	68.20	1.245	68.20	אזור מגורים א
0.269	16.15	0.269	16.15	דרך מאושרת
0.281	15.65	0.281	15.65	דרך משולבת
סה"כ 1.795	100	סה"כ: 1.795	100	

**פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

הקטנת קווי בניין הקבועים בתכנית

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כל השימושים והתכליות לפי תכנית ג/7676 ו ג/9922בתוקף.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

2.3.2. הצגת נתונים והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתחרימים תשל"ב 1992)

מס' יח"ד י לדגום	צפיפות 'מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע )	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי				
לפי תכנית מתאר ג/676 בתוקף																
															400 א' כפי שקיים	מגורים א'

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

## ב. - תשתיות:

### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

### 3. ביוב:

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

### 4. איטור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 5. אשפה:

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

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. רישום:



הרישום יעשה לפי סעיף 125 חוק התכנון והבניה. *ד"ר י. ס. י. 28.10.1983*

4. מבנים להריסה:

יזם התכנית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לפני הוצאת היתר בניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. פיצויים:

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק הת"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

טלני  
טלני

**בעל הקרקע: \*\***

**יזם התוכנית:**

**מגיש התוכנית:**

**עורך התוכנית:**

מ. ה. מוזדין  
משורר הנדסה  
מדידות ויעוץ  
טל. 04-9864654

מ. ה. מוזדין  
משורר הנדסה  
מדידות ויעוץ  
טל. 04-9864654