

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"**

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

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תכנית מפורטת מס' 12799/ג - שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מתקן הנדסה (תחנת שאיבה), והרחבת דרך.

**1.2 מקום התוכנית:**

כפר-מנדא .

צפון: 245130		מזרח: 174750		נ.צ. מרכזי:--
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש		
12-15,17,38		17564		
14-18		17565		

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התוכנית: **9.228 ד'**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 12799**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 26.3.03 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך  
 קליטת הגבולות והישוב השטחים נערכו באופן גרפי

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע: מ.מ.י.**

**זם התוכנית: מ.מ. כפר-מנדא, מיקוד 17907 ת.ד. 1089**  
 פקס 9863373-04 טל' 9863710-04

**מגיש התוכנית: טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות**  
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 9863408-04 טלפון 9863410-04

**עורך התוכנית: ט.טאהא, מהנדס ומודד מוסמך, מספר רשיון 38722**  
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 9863408-04 טל' 9863410-04

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התוכנית מתייחסת לתוכנית מתאר מקומית ג/12211 כפר-מנדא

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

הודעה על אישור תכנית מס' 12799  
 מוסמך בילקוט המוסמכים מס' 5384  
 מיום 29.3.05

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א- תקנון בן 7 עמודים.  
 ב- תשריט בקני"מ 1:1250.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
25/05/01	עדכון 1
12/09/01	עדכון 2
26/01/02	עדכון 3
15/04/03	

**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 התכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול ת.ב.ע.	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול גוש	קו ירוק עם משולשים
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. מס' גוש	ספרה ירוקה עם מילת גוש בצבע ירוק
6. מס' חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
7. שטח חקלאי	פסים ירוקים
8. שטח מתקן הנדסה (תחנת שאיבה)	סגול תיחום סגול כהה
9. דרך קיימת/מאושרת	חום
10. דרך מוצעת/הרחבה	אדום
11. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
12. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
13. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

**1.10 טבלת שטחים:**

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים (%)	שטח (דונם)	אחוזים (%)
דרך קיימת/מאושרת	1.472	15.95	1.472	15.95
אזור חקלאי	7.756	84.05	5.914	64.09
מתקני הנדסה	---	---	1.148	12.44
דרך מוצעת/הרחבה	---	---	0.694	7.52
סה"כ שטח תוכנית	9.228	100	9.228	100

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- 1• שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מתקן הנדסה להקמת תחנת שאיבה למי ביוב כפר-מנדא.
- 2• הרחבת דרך.
- 3• קביעת הוראות בניה.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- 1• דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הוליכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

- 2• שטח מתקני הנדסה: שטח זה מיועד להקמת תחנת שאיבה למי ביוב.

- 3• שטח חקלאי: לפי תכנית ג/6540 וכל פיתוח עתידי לצורכי מגורים אסור.

### 3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתורים תשנ"ב 1992)

	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קווי בנין		גודל מגרש ב- מ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)		
	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי			אחורי	צדדי
סח"ב	10%		10%		10%	לפי תשריט	3	3	1.148	שטח למתקני הנדסה

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

### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. - תשתיות:**

#### **1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יונתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
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.  
המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### **2. 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.

#### **3. פיתוח עתידי:**

אסור לתכנן פיתוח עתידי לצורכי מגורים בשטח החקלאי העגול ברדיוס של 50 מ' מהגבולות של תחנת השאיבה, כמסומן בתשריט במצב מוצע.

## ב. - הוראות כלליות

### 1. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 2. היטל השבחה:

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

### 3. כיבוי אש:

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מועצה מקומית כפר מנדא  
مجلس كفر مندأ المحلي

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

טאה טאה  
משד לטוחי תוסה  
כפר מנדא

אחרים:

מועצה מקומית כפר מנדא  
مجلس كفر مندأ المحلي