

25.11.97

מחלקת תכנון  
25-11-2007  
76769  
מחלקת תכנון

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

תחום שפוט מוניצפלי - כפר מנדא

תכנית מס' ג/9769 -

הנקראת: " שינו יעוד מאזור מגורים למבני צבור -

שינוי מתאר כפר מנדא מס' ג/7676 "

המקום : כפר מנדא

גושים וחלקות:

| ג ו ש | חלקי חלקות |
|-------|------------|
| 17564 | 1,2,3,4,38 |
| 17562 | 28         |

שטח : כ-20.540 דונם

מס' יח"ד : 5 יח"ד

בעלות : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזם ומגיש התוכנית: מ.מקומית כפר מנדא

עורך התכנית:

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

28.7.02

9769  
5787

20-3-08

## מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

תחום שפוט מוניצפלי - כפר מנדא

תכנית מס' ג/9769 -

הנקראת: " שינוי יעוד מאזור מגורים למבני צבור -

שינוי מתאר כפר מנדא מס' ג/7676"

המקום : כפר מנדא

גושים וחלקות:

| ג ו ש | חלקי חלקות |
|-------|------------|
| 17564 | 1,2,3,4,38 |
| 17562 | 28         |

שטח : כ-20.540 דונם

מס' יח"ד : 5 יח"ד

בעלות : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזם ומגיש התוכנית: מ.מקומית כפר מנדא

עורך התכנית:

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

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9769 "שינוי יעוד מאזור מגורים למבני ציבור, שנוי מתאר כפר מנדא מס' ג/7676", והיא תחול על השטח התחום בצבע כחול עבה ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, שיקרא להלן "התשריט".

1.2 ה מ ק ו ס:

המקום שהלה עליו תכנית זו נמצא בגבול הדרומי של כפר מנדא, בגושים:  
גוש: 17564 חלק מחלקות: 1,2,3,4,2,38  
גוש: 17562 חלק מחלקה: 28.

1.3 גבולות התכנית:

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

1.4 שטח התכנית:

שטח התכנית כ-20.540 דונם (20540 מ"ר)  
חשוב השטחים נעשה באופן ממוחשב.

1.5 מטרת התכנית:

מטרת התכנית, לשנות יעוד דרך ואזור מגורים למבני ציבור ואזור מגורים לדרך.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/7676, במקרה של סתירה, עדיפה תכנית זו על כל התכניות האחרות החלות בשטח.

1.7 בעלי הקרקע:

בעלי הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8 יוזם ומגיש התכנית:

יוזם ומגיש התוכנית מ.מקומית כפר מנדא

1.9 מסמכי התכנית:

1. תקנון.
  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

באור סמנים בתשריט:

2.

הסימון בתשריט

ה ב א ו ר

|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| קו כחול עבה                      | גבול התכנית                     |
| קו כחול עבה מקוטע                | גבול תכנית מאושרת               |
| קו רצוף בצבע ירוק                | גבול חלקה                       |
| מס' בצבע ירוק בתוך               | מס' חלקה                        |
| קו רצוף בצבע ירוק משונת לסרוגין  | גבול גוש                        |
| מס' ביחד עם המילה גוש            | מס' גוש                         |
| שטח צבוע כתום                    | אזור מגורים א-1                 |
| שטח צבוע חום מותחם בחום כהה      | שטח בניני ציבור                 |
| שטח צבוע חום                     | דרך קיימת או מאושרת             |
| שטח צבוע אדום                    | דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך |
| שטח צבוע ירוק ואדום לסרוגין      | דרך משולבת (גישה)               |
| ספרה ברבע העליון של עיגול        | מספר הדרך                       |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול       | רוחב הדרך                       |
| ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול | קוו בנין                        |
| קווים חוצים אדומים אלכסוניים     | דרך לביטול                      |

### 3. הוראות כלליות:

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 הקומה:

- 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  $\pm 85$  ס"מ לא יעלה על 5.0 מ'.

3.5 חניה :

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

3.6 גדרות:

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

3.7 מקלוט/מייגון:

בהתאם להוראות הג"א לכל אתר ואתר.

3.8 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

3.9 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.

3.10 דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינן וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

### 3.12 רשת החשמל

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. קו חשמל במתח נמוך:<br>מתייל קיצוני<br>מציר הקו               | 2.00<br>2.25   | 3.25<br>3.00   |
| 2. קו חשמל במתח גבוה<br>עד 22 ק"ו:<br>מתייל קיצוני<br>מציר הקו  | 5.00<br>6.50   | 6.50<br>8.50   |
| 3. קו חשמל במתח עליון<br>עד 161 ק"ו:<br>מתייל קיצוני<br>מצי הקו | 9.50<br>14.00  | 13.50<br>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, המגבלות והשמושים המותרים:

4.1 אזור מגורים א-1 (צבע כתום)

א. מגורים במבנים עד ארבע קומות מעל מפלס הכניסה בצפיפות של 8 יח'/דונם נטו.

ב. מסחר קמעונאי זעיר כמו מכולת, ירקות ופירות, קיוסקים, קונדיטוריות וכד' בקומת קרקע.

ג. מחסנים ביתיים ומוסך פרטי לחנית כלי רכב.

4.2 שטח לבניני ציבור (צבוע חום ומותחם בחום כהה)

ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות

4.3 דרכים

תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גנון וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

5. מערכות תשתית:

5.1 מ י ס:

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

5.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאשור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.

5.3 ביוב:

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

5.4 אשפה:

סדור ריכוז האשפה והרחקתה יעשה באמצעים ובמתקנים העומדים לרשות הרשות המקומית ובהתאם לדרישות מנהל מחלקת התברואה וחוק העזר המקומי.

5.5 הדרגטים וכבוי אש:

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

6. טבלת שטחים וחלוקה לאזורים:

| שטח קיים |        | שטח מוצע |        | אזור                              |
|----------|--------|----------|--------|-----------------------------------|
| %        | (דונם) | %        | (דונם) |                                   |
| 18%      | 3.7    | 2.9%     | 0.6    | מגורים א-1                        |
| 68.3%    | 14     | 85.3%    | 17.5   | בנייני צבור                       |
| 12.2%    | 2.5    | 2.9%     | 0.6    | דרך קיימת                         |
| -        | -      | 8.7%     | 1.8    | דרך מוצעת ו/או הרחבה מוצעת של דרך |
| 1.5%     | 0.3    | 0.2%     | 0.04   | דרך גישה (משולבת)                 |
| 100%     | 20.54  | 100%     | 20.54  | סה"כ                              |

7. טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה:

| שם האזור     | גודל חשטה<br>במ"ר | אחוז בנייה מקסימלי |                  |             | סה"כ שטחים מותרים לפניה לקומה |                |                 | גובה בנין מקסימלי |            | קו בנין (מרווחים) |      |       | מס' יחיד מ"ר קלונם | סה"כ יחיד מ"ר |
|--------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------|-------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------|-------------------|------|-------|--------------------|---------------|
|              |                   | שטחי עיבוד לקומה   | שטחי שירות לקומה | לניסוי קרקע | מעל מפלס כניסה                | מעל מפלס כניסה | מתחת מפלס כניסה | סה"כ              | מספר קומות | במטרים            | צדדי | אחורי | קדמי               |               |
| בנייני ציבור | 17500             | 35 %               | 15 %             | 50 %        | 150 %                         | 50 %           | 200 %           | 4                 | 4          | 16                | 3    | 3     | לפי תשריט          |               |
| מגורים א-1   | 600               | 30 %               | 6 %              | 36 %        | 108 %                         | 36 %           | 144 %           | 4                 | 4          | 15                | 3    | 3     | לפי תשריט          | 5             |

ת ע ר ת:

במסגרת היתר בניה, הועדה המקומית רשאית לחתוב, אחוז בניה שבעל למפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה, בתנאי שסכום אחוז הבניה בשני המפלסים, לא יעלה על אחוז הבניה המותר הכולל.

8. ח ת י מ ו ת:

| שם ותפקיד                                                    | חתימה                                       | תאריך    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------|
| מ. מקומית - כפר מנדא<br>יוזם ומגיש התכנית                    | עזרא מועלם<br>יו"ר מועצה מקומית<br>כפר-מנדא | 18-11-02 |
| מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים-<br>בעלי הקרקע                     |                                             |          |
| אינג' מ. אבו-זרד,<br>היסוד להנדסה ופתוח בע"מ-<br>עורך התכנית | היסוד להנדסה ופתוח בע"מ                     | 11/11/02 |
| ועדה מקומית לתכנון ובניה-<br>גבעות אלוניס                    |                                             |          |
| ועדה מחוזית לתכנון ובניה -<br>מחוז הצפון                     |                                             |          |