

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0418681

כפר מנדא שכונה צפונית

צפון

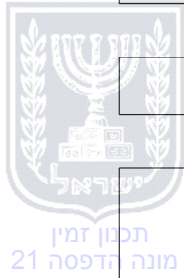
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/09/2017

לאשר את התוכנית

08/11/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים חדשה הממוקמת בסמוך לגבולו הצפוני של הישוב. בשטח התכנית מגרשי מגורים עבור 330 יח"ד. בנוסף לשטח למבני ציבור עבור בית ספר ושטחי ציבור פתוחים החוצים את השכונה מצפון לדרום וממשיכים רצף שטחי ציבור מתוכנן בשכונות הגובלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כפר מנדא שכונה צפונית
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	261-0418681
-------------	-------------

שטח התכנית	79.855 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	224372
קואורדינאטה Y	747032

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על גבול הישוב הצפוני על גבי מדרון היורד מצפון לדרום .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות :

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון הישוב כפר מנדא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17563	מוסדר	חלק		15
17861	מוסדר	חלק	71	83, 87, 89

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 19487	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19487 ממשיכות לחול.	6593	4714	19/05/2013
ג/ במ/ 261	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/במ/ 261 בשטחים הכלולים בתכנית זו	4723		20/01/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אילה רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	22/09/2016	אילה רונאל	26/12/2016	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	08/08/2016	אילה רונאל	28/08/2016		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		1	21/08/2016	אילה רונאל	23/08/2016		כן
סביבה ונוף	מנחה		22	06/09/2016	אילה רונאל	26/09/2016	נספח נופי סביבתי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 2500	1	21/08/2016	מוחמד עמרו	23/08/2016	בדיקת התכנות ראשונית לכביש המחבר בין שטח התכנית לשוב בחלקו הצפון מזרחי.	לא
דרכים	מנחה	1: 1	1	21/08/2016	מוחמד עמרו	23/08/2016		לא
ניקוז	מנחה		29	10/04/2016	ענבל אברהם	11/04/2016	ניקוז פרשה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		10/04/2016	ענבל אברהם	11/04/2016		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		19	10/04/2016	ענבל אברהם	11/04/2016	מים/ביוב פרשה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		10/04/2016	ענבל אברהם	11/04/2016		לא
מים	מנחה	1: 1250		10/04/2016	ענבל אברהם	11/04/2016		לא
חשמל	מנחה	1: 1250		10/04/2016	ענאן בטחיש	10/04/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		21/08/2016	אילה רונאל	23/08/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	
בבעלות רשות מקומית			כפר מנדא	כפר מנדא	כפר מנדא	59	04-9508120	04-9508120	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף ישנם בעלי קרקע פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילה רונאל	27790		תל אביב-יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים ניקוז ביוב	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	
חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	
אדריכלית נוף	אדריכל	יעל בר מאור	115800		זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832	153-4-5599994	studio@ybm. co.il
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
כבישים	מהנדס	מוחמד עמרו	2937877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yar- den-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בחלקו הצפוני של הישוב הכוללת 330 יחידות דיור, שטחי ציבור פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים מוצעות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 21

- א. הגדרת מגרשי מגורים.
- ב. קביעת בינוי עבור בניינים חדשים.
- ג. קביעת שטחי בנייה מיריבים וכוללים.
- ד. קביעת שטחי בנייה מיריבים עבור שטח למבנים ומוסדות ציבור
- ה. קביעת שטחי בנייה מיריבים עבור מבני מגורים.
- ו. קביעת קווי בניין חדשים.
- ז. קביעת מספר יח"ד מירבי.
- ח. קביעת הוראות בגין דרכים מוצעות
- ט. קביעת שלבי ביצוע ומימוש התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

79.855

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+6,405	6,405		כולל 1,100 מ"ר שהם עפ"י הערכה חצי מהשטחים הבנויים המותרים לשימושים נוספים ביעודי מגורים א' וב' (2,200 מ"ר).
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+330	330		מתוכם יוקצו 22 יח"ד קטנות עד 80 מ"ר באזור מגורים א'.
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+50,600	50,600		52800 מ"ר למגורים. מתוכם 100 מ"ר למגרש לשימושים מבני ציבור ומסחר במימוש של 50% מכמות המגרשים (22)* 100 = 2200 מ"ר. סה"כ למגורים 50600 מ"ר.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,100	1,100		עפ"י הערכה - חצי מהשטחים הבנויים המותרים לשימושים נוספים ביעודי מגורים א' וב' (2,200 מ"ר) יוקצו לשימושים מסחריים.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	103, 102
דרך מוצעת	101, 100
מבנים ומוסדות ציבור	111
מגורים א'	22 - 1
מגורים ב'	44 - 23
שביל	104
שטח ציבורי פתוח	110 - 105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	102
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	111
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	10 - 12
דרך / מסילה לביטול	שביל	104
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	108

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	875	1.10
דרך משולבת	3,402	4.26
שביל גישה	1,837	2.30
שטח ללא תכנון מפורט	73,741	92.34
סה"כ	79,855	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,619.56	2.03
דרך מוצעת	19,401.19	24.30
מבנים ומוסדות ציבור	5,306.13	6.64
מגורים א'	28,220.22	35.34
מגורים ב'	13,551.07	16.97
שביל	556.91	0.70
שטח ציבורי פתוח	11,200.21	14.03
סה"כ	79,855.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. יותר שימושים מסחריים ולצורכי ציבור בשטח של עד 100 מ"ר למגרש וב 50% מכמות המגרשים בתכנית זו. שימושים שותרו : - משרד/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - בתנאי שאלה לא מזהמים או מרעישים. - גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון. - מרפאה שכונתית, תחנת בריאות המשפחה. 3. בכל אחד ממגרשי מגורים א' בשטח התכנית תוקצה יחידת דיור קטנה אחת - עד 80 מ"ר. זאת מתוך סך זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור המוקצות בכל מגרש.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. מפלס ה 0,0 בכל אחד מתאי השטח ביחס לציר הכביש המשיק לו עפ"י נספח הכבישים. תותר סטייה של עד 1 מטר ממנו לעת מתן היתר הבניה. במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל ישתנה. לאור האמור לעיל, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה 0,0 לבין גובה הכביש.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים 1. מגורים 2. יותר שימושים מסחריים ולצורכי ציבור בשטח של עד 100 מ"ר למגרש וב 50% מכמות המגרשים בתכנית זו. שימושים שותרו : - משרד/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - בתנאי שאלה לא מזהמים או מרעישים. - גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון. - מרפאה שכונתית, תחנת בריאות המשפחה.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי א 1. מפלס ה 0,0 בכל אחד מתאי השטח ביחס לציר הכביש המשיק לו עפ"י נספח הכבישים. תותר סטייה של עד 1 מטר ממנו לעת מתן היתר הבניה. במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל ישתנה. לאור האמור לעיל, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה 0,0 לבין גובה הכביש.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים מבנים ומוסדות ציבור
4.3.2	הוראות

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

א

הוראות בינוי

- מפלס ה 0,0 בכל אחד מתאי השטח ביחס לציר הכביש המשיק לו עפ"י נספח הכבישים. תותר סטייה של עד 1 מטר ממנו לעת מתן היתר הבניה. במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל ישתנה. לאור האמור לעיל, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה 0,0 לבין גובה הכביש.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינות, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.

4.4.2

הוראות

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.

4.5.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.
- מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח התנועה. תותר סטייה ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון המפורט.
- פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאכלוס.
- בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

4.6

דרך ו/או טיפול נופי

4.6.1

שימושים

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
- גינות וטיפול במדרונות שלצד הדרך.
- תשתיות וניקוז.
- מיקום כניסה לרכב.

4.6.2

הוראות

4.7

שביל

4.7.1

שימושים

שביל גישה למתקן הנדסי ולבית הספר

4.7.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מזערי
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	14	0	0	40	110	5805	0	0	500	5305	5305	111	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	3	3	25	10	(2) 90	65	142	(1) 16650	0	0	250	1600	1300	9 - 1	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(3) 6	25	10	(6) 130	65	171	(5) 24050	0	0	250	1600	1080	22 - 10	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(3) 5	10	10	(8) 110	75	233	(7) 19425	0	0	125	800	397	44 - 23	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	111	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	9 - 1	מגורים א'	מגורים א'
3	22 - 10	מגורים א'	מגורים א'
3	44 - 23	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1850 מ"ר לתא שטח.

(2) 10 יח"ד לתא שטח.

(3) כמסומן בנספח הבינוי.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 1850 מ"ר בכל תא שטח.

(6) 10 יח"ד לתא שטח.

(7) 925 מ"ר בכל תא שטח.

(8) 5 יח"ד למגרש.

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

1. פיתוח שטחי הציבור בכלל שטח התכנית יכלול ביצוע שיקום נופי בממשק התכנית עם השטחים הפתוחים הסובבים אותה.
2. בעת עבודות הבינוי יש להנחות כי כל העבודות במגרשים הגובלים בשטח הפתוח ייעדו תחת הקפדה למניעת הותרת פסולת בניין באתר.
3. יש לתכנן את חזיתות המבנים באופן שיצמצם את זיהום הרעש והאור כלפי השטחים הטבעיים.
4. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת.
5. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ככל שידרש ובהתאם לל"ז שייקבעו ע"י המפקח.
6. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך.
7. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.
8. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתר ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.
9. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתיה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.
7. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה יבוצעו דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.
10. שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. על פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתיה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.
11. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון (מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתית ובניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.
12. המדרונות שייפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חישוף השטח ועבודות העפר, ישוקמו לאלתר ע"י סילוק מידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשה ע"י פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו.

6.2**חניה**

1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד.
2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.

6.2

חניה

3. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח מצרניים.
4. תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקנ"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית ולאישור מהנדס המועצה המקומית.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה (תצ"ר) שיוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- מים**
- תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפה וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

ביוב

- השכונה תתחבר למערכת הביוב העירונית הקיימת. תכנית הביוב תתואם ותאושר ע"י המועצה.

ניקוז

- בשטחי התכנית מומלץ ליישם אמצעים לפיזור וויסות והשהיית נגר עילי.
- בתחום התכנית ובחיבור לעורקי ניקוז קיימים: פתרונות פיזור נגר וביצוע אמצעי השקטה, מונח הדפסה 21 תכנון זמין
- שיפור עורקי ניקוז ושימור קרקע למניעת התחתרות קרקע בחיבור לנחל.
- תכנית האם מציעה ניתוק האזור הבנוי שבחלקו הצפוני של הישוב מהאזורים הפתוחים והתלולים באמצעות תעלת הגנה, כאשר הנגר מתעלות ההגנה יופנה אל תעלות המוצעות ע"י תכנית האב, מחוץ לאזור הבנוי.
- יותקנו תעלות הגנה לאורך חלקה הצפוני של התכנית בתוספת דרכי תחזוקה ושירות נדרש להגדיל את חתך התעלה המערבית הקולטת את מי הנגר של תעלת ההגנה ואת מי הנגר של השכונה הצפונית המתוכננת. כן יידרש לייצב את התעלה על מנת שלא לגרום לנזקים במורד.
- במורד שטח התכנית, מציעה תכנית האב לניקוז נקזים בקוטר 0.60 מ' ועד 1.80 מ' בתוספת לצינורות בקוטר 1.0 מ' הקיימים.

תברואה

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.
- פסולת השכונה תפונה לאתר אעבלין או לכל אתר אחר שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים, תוך שימת דגש לאמצעים חלופיים להטמנת פסולת.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה מקומית.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

2. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט :
- (א) מערכות התשתיות : מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה .
- (ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.
- (ג) תאורת רחוב.
- (ד) כבישים ומדרגות.
- (ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.
- (ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של : גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1: 500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.
3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תיאום התכנית עם חברת החשמל. לא ינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.
5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיה השלמת שדרוג מאספי ביוב ראשיים בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.
- הודעה בכתב של תאגיד המים והביוב לוועדה המקומית לתכנון לבניה עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
- לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכוח תכנית זו , אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :
- א. יושלם שדרוג מתקן טיפול אזורי בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית לשדרוג המט"ש המאושרת כנ"ל תיושם על כל מרכיביה ותבטיח שאיכות הקולחים ביציאה מהמט"ש תעמוד בדרישות החוק בכל עת. הודעה בכתב מאת משרד הבריאות לוועדה מקומית לתכנון לבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
- ב. אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות .

6.6

תשתיות

- א. תוכן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס המועצה יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וואת בטרם הוצאת היתרי בניה).
- תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הוועדה המקומית.
- ב. מים : תכניות אספקת מים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.
- ג. חשמל ותקשורת :

6.6

תשתיות

- (1) כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.
- (2) תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם.
- (3) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:
- קו חשמל מתח נמוך | תיל חשוף 3.00 מ'
- קו חשמל מתח נמוך | תיל מבודד 2.00 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | כבל אוירי מבודד 2.00 מ'
- כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
- ארון רשת 1.00 מ'
- שנאי על עמוד 3.00 מ'
- מרחק מציר הקו:
- קו חשמל מתח עליון 110 | 160 ק"ו 20.00 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

6.7

חומרי חפירה ומילוי

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.8

מגבלות בניה לגובה

גובה הבניה המקסימלי לא יעלה על 325 מטר מעל פני הים. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה,

וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים. כל חריגה מגובה זה לטובת עגורנים ומנופים לביצוע התכנית תתואם עם צה"ל.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הועדה המקומית	



7.2 מימוש התכנית

15 שנה



23.8.2016

כפר מנדא, שכונה צפונית

פרוגרמה לתכנית

התכנית מצויה בצפון כפר מנדא, בסמוך לגבול השיפוט העירוני. שטח התכנית מתנשא מעל כפר מנדא וצופה אליה, בקרקע בשיפועים גבוהים, רצועה ברוחב של כ- 150 מטר, ואורך של כ- 400 מטר, שטח התכנית כ- 80 דונם.

על פי יוזמת רשות מקרקעי ישראל מוצעת בתא שטח זה תכנית בנייה ל- 44 מגרשים לבנייה רוויה ל- 330 יח"ד.

עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לדצמבר 2014 חים בכפר כ-18000 תושבים ואוכלוסיית הישוב גדלה בקצב של 1.9% לשנה. תושבי הכפר מורכבים מכ- 30 חמולות בני הדת המוסלמית.

עפ"י נתונים מתכניות סמוכות בעלי אופי דומה שמומשו לאחרונה (ג/במ/261) קיים ביקוש ליח"ד עבור משפחות צעירות אשר שווקו במסגרת תכנון ומימוש של מגרשים עבור בנייה קבלנית.

בהנחה שמספר הנפשות למשק בית הוא 5 נפשות, וכי שנתון נערים הוא 2.8%, כלומר צפויות להתגורר במקום כ- 1650 נפשות וכל שנתון של נערים יהיה בסך 46 נערים, בהנחה של מימוש של 75% צפויות להתגורר במקום כ- 1240 נפשות וכל שנתון יהיה 34 נערים

מוצגים בלוח מס' 1 להלן הצרכים הנובעים מאכלוס יחידות הדיור בתכנית:

המסד	קבוצת הגיל	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי	הערות
מעון	0-2,	34	2		1.2		
גן ילדים	3-5,	102	3	1	1.8		
יסודי	6-11,	204	6		3		מעבר לשכונה
על יסודי	12-17,	114	4				מעבר לשכונה
גינה פנים שכונתית				1	2.4		
גינה שכונתית				1	3.6		
סך הקצאה				4	12		

התכנית מייעדת 5.3 דונם לשטח למבני ציבור ו-12 דונם לשטח ציבורי פתוח מתוכם 7.5 דונם לשצ"פ אינטנסיבי. שטחים אלה ישמשו לצרכי השכונה ויתפקדו במקביל כחלק מרצף שטחי הציבור עבור השכונות הסמוכות.