

29.09.03

20/9/2003

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

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

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 10038  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 9.6.03 לאשר את התכנית.  
 שמונכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

### פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': 10038/ג שינוי תווי דרך, איחוד וחלוקה, הצעת ש.צ.פ. ודרך גישה המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/במ/261 ו-ג/7676 בתוקף.

הודעה על אישור תכנית מס. 10038  
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 5270  
 ביום 2.2.03

1.2 מקום התוכנית:

כפר מנדא

מזרח: 169950		צפון: 244490
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17563		3,5
17573	67,68	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 6.688 דונם.  
 שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.  
 המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך טאהא זידאן.  
 קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 מס' יח"ד: 32 יחידה

1.5 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: עלי עמורי, אחמד פדל, עבד אלטיף בשנאק, כפר מנדא מיקוד 17907, ת.ד. 1027, טל' 9508215-04.

יזם התוכנית: עלי עמורי, אחמד פדל, עבד אלטיף בשנאק, כפר מנדא מיקוד 17907, ת.ד. 1027, טל' 9508215-04.

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

עורך התוכנית: ט.טאהא, מהנדס ומודד מוסמך, מס' רשיון 712 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 9863408-04, טל' 9863410-04.

**1.6. יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/261 ו-ג/7676 בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית א' עדיפה.

**1.7. מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500.

**1.8. תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
27/2/1997	הכנה
11/5/2002	עדכון 1
20/9/2003	עדכון 2
	עדכון 3

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

**1.10. באור סימני התשריט:**

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול כפר	קו שחור עם עיגולים
4. גבול גוש	קו שחור עם משולשים
5. גבול חלקה	קו ירוק
6. גבול חלקה מבוטל	קו ירוק מרוסק עם סימן S
7. גבול מגרש	קו סגול
8. אזור מגורים א'	כתום
9. ש.ב.צ.	חום תחום חום ככה
10. ש.צ.פ.	ירוק בהיר
11. דרך מאושרת/קיימת	חום בהיר
12. דרך מוצעת/הרחבה	אדום
13. דרך גישה	ירוק + אדום
14. דרך לביטול	קווים אלכסוניים בצבע אדום
15. מספר גוש	ספרה בצבע שחור בולט
16. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
17. מספר מגרש	ספרה בצבע סגול
18. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
19. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
20. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.11. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעד
אחוז %	שטח (דונם)	אחוז %	שטח (דונם)	
59.63	3.988	66.31	4.435	אזור מגורים א'
0.88	0.059	5.20	0.348	ש.ב.צ.
4.99	0.334	---	---	ש.צ.פ.
23.07	1.543	28.49	1.905	דרך מאושרת/קיימת
6.06	0.405	---	---	דרך מוצעת/הרחבה
5.37	0.359	---	---	דרך גישה
100	6.688	100	6.688	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 1• שינוי תווי דרך.
- 2• איחוד וחלוקה בהסקמת בעלי הקרקע.
- 3• הצעת ש.צ.פ.
- 4• הצעת דרך גישה

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• **מגורים א':** לפי תכנית מסי ג/7676 מאושרת.
- 2• **ש.ב.צ.:** השטח מיועד להקמת בנייני ציבור.
- 3• **ש.צ.פ.:** ישמש להקמת ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- 4• **דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, הוליכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- 5• **דרך גישה:** הדרך לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

**2.3. טבלת זכויות והגבלות בנייה:**

לא יינתנו חתרני בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)

צפופות / מס' יח"ד למגורש מניימלי	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קווי בנין		גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרת	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי
4	15	4	144%	36%	24%	120%		144%	לפי תשריט	צמ"א אפס בהסכמת השכ"ן	צמ"א אפס בהסכמת השכ"ן	340	מגורים א'

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

חערה :  
הגובה נמדד ביחס למפלס הכניסה.

### 3.3. הוראות נוספות:

#### א- תשתיות:

1. **מיס:**  
אספקת מיס 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.
  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. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
    1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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' 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.

## ב- הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקת המגרשים שבתוכנית מהווה חלוקה לצורך מתן היתר בניה.

### 2. הפקעות:

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

### 3. 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.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

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

### 6. הוראות הג"א:

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

### 7. כיבוי אש:

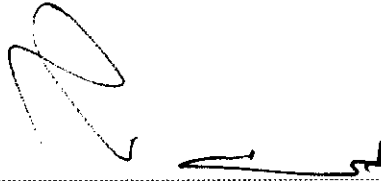
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

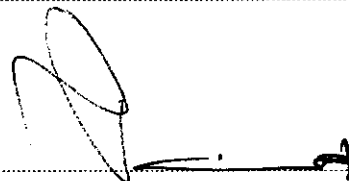
פרק 4- מימוש התוכנית

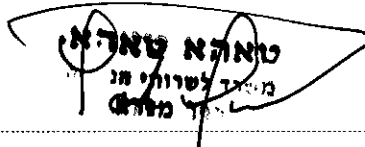
4.1. תקפות התוכנית :

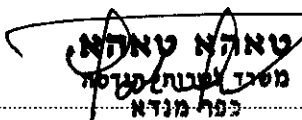
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך \_\_\_\_\_ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

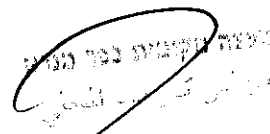
פרק 5- חתימות

  
.....  
בעלי הקרקע:

  
.....  
יוזם התוכנית:

  
.....  
מגיש התוכנית:

  
.....  
עורך התוכנית:

  
.....  
אחרים:

