

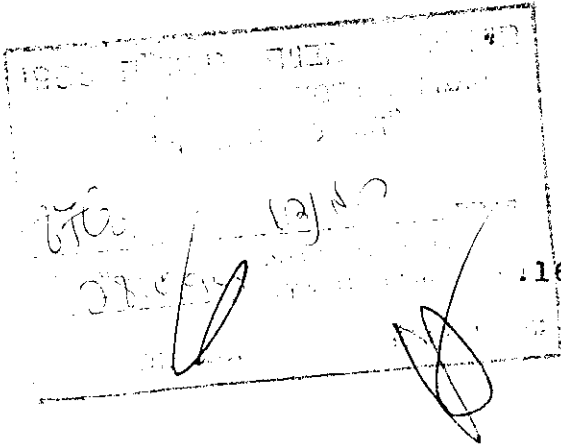


373.2

מחזור הצפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מס' ג/8760

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/2198 (מאושרת) ג/7676 (מופקדת) כפר מנדא, ולכל התכניות המפורטות הכלולות בתכנית.



המקום: כפר מנדא.

גושים : 17557, 17559

חלקות בשלמות: 63

חלק מחלקות: 59, 57, 64, 65, 70, 71, 62, 12, 15, 116

שטח התכנית: 41 דונם (מדידה גרפית).

בעל הקרקע: פרטיים

- 1) יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
- 2) המועצה המקומית כפר מנדא.

עורך התכנית: משרד לתכנון ולמפוי בהנהלת אמיל כהן/אילי נחלה אדריכל מתכנן ערים.

1.2 מטרת התכנית

1) לשנות יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח מגורים, שטח בנייני ציבור דרכים, ושטח ציבורי פתוח.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/8760 שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/2198 (מאושרת), ג/7676 (מופקדת) כפר מנדא והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מבטלת את כל התכניות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

2.3 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:
א. הוראות התכנית (תקנון) הכוללות 7 דפים.
ב. מפה בקנה מידה 1:1250 (תשריט).

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) שטח לבניני ציבור	חום מותחם בחום כהה
(5) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(6) דרך רשומה או מאושרת	חום
(7) דרך מוצעת הרחבת דרך	אדום
(8) דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
(9) שטח חקלאי	פסים ירוקים
(10) גבול גוש	קו שחור משונן
(11) גבול חלקה ומספרה	קו שחור מרוסק מס' החלקה בתוך עיגול
(12) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(13) קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(14) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים ללא חלוקה ובתנאי שמרחק בין בית לבית לא יהיה פחות מ-6 מ'.
- 4.3 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.4 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים
שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.5 שטחי חניה ומיקום חניה
א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
- 4.6 בנינים קיימים
הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי תניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים, מכוני יופי ששטחם לא יעלה על 50

5.2 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - קולנוע.
 - ה - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
 - ו - משרדים ממשלתיים לשרות הציבור.

5.3 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל המסומנות בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע שטח לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 אין לפתוח או לסלול כל דרך מתוכננת בתכנית זו אלא באישור הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה.
- 6.6 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להקים בתוואי הדרכים כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה.

7.2 ביוב

- א - המועצה המקומית תכין תכנית ביוב שתאושר ע"י משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון 150 ק"ו

ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות הג"א.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. היטל השבחה

יגבה כחוק.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והחליטה תשכ"ה—1965
 מיליטרי מס' 876
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 19.6.96 לאשר את התוכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 876
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 448
 מיום 3.1.97 (מס' 171)

הודעה על אישור תוכנית מס'
 פורטמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון * _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

מס' 876
 מס' 2615
 מס' 171
 מס' 448
 מס' 1965
 מס' 1965
 מס' 1965