

8/9/2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
 אישור תכנית מס' 20/מק/מס' 20
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה: לאשר את התכנית
 ביום 20/10/01
 מהנדס התוכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': גא/מק/00/20 שינוי קווי בניין צדדי בכיוון מערבי, המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/7676 בתוקף + תוכנית מס' ג/8749 כפר מנדא.

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

צפון: 246320		מזרח: 174865	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	17573
103,104,109,132			

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 3.627 ד'.
 שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
 המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך טאהא ז'דלצ'ק
 קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: זידאן אחמד סלימאן, כפר-מנדא 17907, ת.ד. 103.

יזם התוכנית: זידאן אחמד סלימאן, כפר-מנדא 17907, ת.ד. 103.

מגיש התוכנית: ט.טאהא, מהנדס ומוודד מוסמך, מס' רשיון 38722.
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7676 בתוקף + תוכנית מס' ג/8749.

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

הועדה על אישור תכנית מס'
20/מק/מס' 20
 מוסמכת בלוקוס פרוסומים מס'
14.3.02
 ז'דלצ'ק

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
- ב. תשריט בקניימ 1:500.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1/4/00	הכנה
22/6/00	עדכון 1
20/1/01	עדכון 2
8/9/01	עדכון 3

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 תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. דרך מאושרת/קיימת	חום
4. אזור מגורים א' ומסחר	כתום עם פסים אפורים אלכסוניים
5. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
6. קו בניין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
7. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
8. קו בניין	קו אדום מרוסק
9. גבול מגרש	קו סגול
10. גבול חלקה	קו ירוק
11. גבול גוש	קו ירוק עם משולשים
12. מס' גוש	ספרה עם מילת גוש
13. מס' חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים ירוקים
14. מס' מגרש	ספרה בצבע סגול

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים (%)	שטח (דונם)	אחוזים (%)
מגורים א' ומסחר	2.000	55.14	2.000	55.14
דרך מאושרת/קיימת	1.627	44.86	1.627	44.86
סה"כ שטח תוכנית	3.627	100	3.627	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 1• שינוי קווי בניין צדדי בכיוון מערבי.

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• שטח מגורים א' עם מסחר:
לפי תכנית מסי ג/ 7676 בתוקף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ייתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	אפיונות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין		גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
		מס' קומות	מס' במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (המסוימת)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מרחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			קו בניין מערבי - 1.5 מ' / קו בניין מזרחי - 3 מ'.

לפי תכנית מס' א/7676

** תורת העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מרחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות: תגובה נמדד ביחס למפלס בניסה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה 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'.
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

כמידה 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 לאתר קבלת אישור והסכמה מתכנת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאתר 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

2. הפקעות:

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

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הכנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, גז וחימום ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהגדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

א
א
טאהא טאהא
משנה לסדרות התוכנית
ממ
8/9/01