

19.11.2001

9

2-4662

03/11/01

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית ג/ 12211 שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים משולב עם מסחר וספוגרט והצעת/הרחבת דרך שינוי תכנית מתאר ג/ 7676 - כפר מנדא.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12211/0
מס. 5040
מדימה בילקוט הפרסומים מס. 20.12.01 מיום

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

מספר גוש	חלקות	צפון: 245450	מזרח: 174500	נ.צ. מרכזי: -
17564		חלקי חלקות		
17564		1, 8, 9, 10, 11, 38		
		28, 59		

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 50.276 ד'

המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י, ס"ט

יום התוכנית: מ.מ. כפר-מנדא, מיקוד 17907 ת.ד. 1089 פקס 9863373-04 טל' 9863710-04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 12211/0
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.2.01 להפקיד את התכנית

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

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית כפר-מנדא

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א- תקנון בן 8 עמודים – (מחייב)
 ב- תשריט בקניימ 1:1250, מצב קיים, מצב מוצע, תכנית בינוי – (מחייב)

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20/5/00	עדכון 1
13/03/01	עדכון 2
03/11/01	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 ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול גוש	קו ירוק עם משולשים
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. גבול מגרש	קו סגול
6. אזור מגורים ומסחר	כתום עם פסים אפורים
7. דרך קיימת/מאושרת	חום
8. דרך מוצעת/הרחבה	אדום
9. אזור חקלאי	פסים ירוקים
10. שטח ספורט	ירוק בהיר תחום ירוק כהה
11. שטח ציבורי פתוח	ירוק
12. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
13. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
14. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים (%)	שטח (דונם)	אחוזים (%)
דרך קיימת/מאושרת	2.276	4.53	2.276	4.53
דרך מוצעת/הרחבה	---	---	6.576	13.06
שטח חקלאי	48.000	95.47	---	---
שטח מגורים ומסחר	---	---	5.583	11.10
שטח ספורט	---	---	34.580	68.78
ש.צ.פ.	---	---	1.270	2.53
סה"כ שטח תוכנית	50.276	100	50.276	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 1 • הקמת אזור ספורט הכולל מגרש כדורגל, שני מגרשים לכדור סל, שני מגרשים לטניס/כדור עף, בריכת שחיה וחניון.
- 2 • תכנון אזור מסחר ומגורים.
- 3 • תכנון דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע חקלאית ל:

- 1 • אזור ספורט.
- 2 • אזור מגורים ומסחר.
- 3 • שטח ציבורי פתוח.
- 4 • הצעת/הרחבת דרך.
- 5 • קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

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• דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הוליכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- 2• ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
- 3• שטח ספורט: שטח זה מיועד להקמת מגרשי ספורט.
- 4• שטח מגורים ומסחר: שטח זה מיועד ל:
 - א- בתי מגורים.
 - ב- מחסנים, מכולות, אולמי תצוגה.
 - ג- ושטחי חניה.
 - ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 - ה- חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

"תנאי לקבלת היתרי בניה באזור מסומן כמגורים ומסחר - קבלת חוות דעת משרד לאיכות הסביבה בדבר הגנה אקוסטית לאור קירבתו למגרש ספורט (כדור רגל)."

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המקופצרות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחזרות תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לזכונ	מס' ציפיות / מס' יחיד למג'ש מנימולי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		קווי בנין		גודל מג'ש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)							
		מס' קומות	מס' קומות	שטח שירות	שטחים עיקריים	קדמי	אחורי			צדדי						
8	4	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שירות	שטחים עיקריים	מותרת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	לפני תשריט	לפני תשריט	4	4	4	34580 מ"ר	אזור ספרט
		14	4	144%	36%	24%	120%	הכניסה	144%	לפני תשריט	3	3	4	4	4	34580 מ"ר
		8	2	8%	8%	8%	8%		8%	לפני תשריט	4	4	4	34580 מ"ר	אזור ספרט	

מחיר רכישת הנחלה מחוץ הכפול
מחיר רכישת הנחלה מחוץ לתכנון
11.1000

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

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 קוי חשמל:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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

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.

- 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.
- 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. 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. היטל השבחה:

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

3. 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.

4. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:



טאהא את
משרד למנדא
מט רישום
כפר מנדא סל:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12211
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.6.02 לאשר את התכנית.
סמונ"ל ליהכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12211
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5105
מיום 27.8.02