

06-11-2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ כפר מנדא

שם ישוב : כפר מנדא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מופרטת מס' ג/12229 שינוי תוואי דרך מס' 4 - שינוי תכניות מתאר ג/7735 ו ג/7676 - כפר מנדא.
חטרה עיקרית ומקום: שינוי והזזת תווי כביש החודר לבית מגורים הקיים לפי היתר

1.2 מקום התוכנית:

מקום התכנית הוא כפר מנדא צד צפוני רח' אחמד חוסיין עאלם

נ.צ. מרכזי*	מזרח : 225208.00	צפון : 7464780
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
17572		74,75,78

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הוא 1.171 דונם חושב לפי קואורדנטות

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עבד אלמגיד עלי כפר מנדא 17907 ת.ד 1005 טלפקס 04-9864997

יזם התוכנית: עבד אלחמיד אבראהים כפר מנדא 17907 ת.ד 1005 טל' 04-9863312

מגיש התוכנית: עבד אלחמיד אבראהים כפר מנדא 17907 ת.ד 1005 טל' 04-9863312

עורך התוכנית: מ.ח. מודדים הנדס מדידות פקוח ויעוץ - חוסין עבד אלחלים
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך ר.מ. 934 - כפר מנדא ת.ד 859 מיקוד 17907 טלפקס
04-9864654

הודעה על אישור תכנית מס' 12229/ג
פורעמה בילקוט הפרסומים מס' 5038
מיום 10.12.01

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12229/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.9.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7735 מאושרת ו ת.מ מס' ג/7676 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
99-7-25	הכנה
2000-11-11	עדכון 1
2001-11-6	עדכון 2

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה גבול התכנית.
- קו כחול עבה מקווקו גבול תכנית מתאר ג/7676 ו ג/7735.
- קו רציף דק ירוק גבול חלקה.
- קו רציף דק ירוק עם משולשים גבול גוש
- צבע כתום שטח מיגורים א.
- פסים בצבע אפור אלכסוניים על רקע צבע כתום .. שטח מיגורים א ומסחר.
- צבע חום דרך קיימת או מאושרת
- צבע ורוד דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- קו אלכסוני אדום דרך לביטול.
- מספר בתוך עיגול מס' חלקה .
- מספר גוש גוש-17572.
- ספרה ברבע עליון של עיגול מס' דרך
- ספרה ברבע צד של עיגול קו בנין
- ספרה ברבע תחתון של עיגול רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		סוג קרקע
אחוזים	%	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
	5	54	5	54	מגורים א
	26	303	23	274	מגורים ו מסחר
	41.00	480	72	843	דרך קיימת
	28.00	334	0	0	דרך מוצעת
	100	1171	100	1171	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

מטרות התוכנית:

הזזת תוואי כביש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי תוואי כביש החודר לבית קיים ע"פ היתר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

*** איזור מגורים א לפי ג/7735**

מגורים חדו או 2 קומות יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת (2.2 מטר גובה נקי). שטח מזערי של מגרש 400 מ"ר או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט - הקטן בניהם אחוז בניה עקרי מרבי מותר בקומה בשעור של 40% משטח המגרש. שטח שירות מרבי מותר 6% משטח המגרש.

*** איזור מגורים א' ומסחר לפי ג/7676**

ישמש בקומת קרקע למסחר קמעונאי. מעל קומת המסחר תותר הקמת 3 קומות למגורים

* דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' מבני ס' במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יחדי לדונם	גובה בנין מקסימלי		אחוז בניה מק סמלי						קווי בניה			שם אזור (שימוש עיקרי)	
		מס' קומות	במטר	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שירות לקומה	שטחים עיקריים לקומה	מתחן מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		גודל מגרש מנמלי במ"ר
5	8	2	8	92%	46%	6%	40%	**	92%	לפי תשריט	4	4	400	איזור מיגורי א
8	15	4	15	144%	36%	6%	30%	**	108%	לפי תשריט	3	3	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ 250 מ"ר	מגורי ס ומסחר

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

3.3 הוראות נוספות:

א. -תשתיות:

1. מים:

אספקת מים 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:

1. לא ינתן 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 ו/או 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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

- 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.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. 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.

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. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

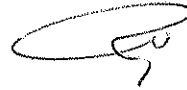
4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע:



יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:
~~מ.ח. מורדיס~~
~~משרד הנדסה~~
~~מדידות וייעוץ~~
~~טל. 04-9864654~~

עורך התוכנית:
~~מ.ח. מורדיס~~
~~משרד הנדסה~~
~~מדידות וייעוץ~~
~~טל. 04-9864654~~