

15.08.05

11/8/05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14674
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.7.05 לאשר את התכנית
המצל גדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14674
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5452
מיום 8.11.05

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת 14674/ג. הגדלת אחוזי בניה וכיסוי קרקע, הקטנת קווי בנין. שינוי לתכנית ג/7676 כפר

מנדא

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 246400	צפון: 174125
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17571		24

1.2.1 מס' יחיד (6)

1.3 שטח התוכני

שטח התוכנית: 0.777 דונם.

שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.

המדידה על פי מפה מצבייית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך טאהא טאהא..

קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: זידאן סלים, כפר מנדא 17907,

יזם התוכנית: זידאן סלים, כפר מנדא 17907.

מגיש התוכנית: חיאלד מוסטפא עיסאוי, משרד אדריכלות, כפר מנדא 17907, ת.ד. 734, טלי 04-9508341/2, פקס 04-9508343.

עורך התוכנית: חיאלד מוסטפא עיסאוי, משרד אדריכלות, כפר מנדא 17907, ת.ד. 734, טלי 04-9508341/2, פקס 04-9508343.

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו היא שינוי לתוכנית מס' 7676/ג. כל החוראות של תכנית 7676/ג, שלא שונו מכח תוכנית זו, חלות על התוכנית, בכל מקרה של סתירה בין תכנית מס' 7676/ג ותוכנית זו יקבע האמור בתוכנית זו.

1.6. מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים. מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב
- ג. נספח חניה בקני"מ 1:250 מסמך מחייב

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/3/04	הכנה
30/1/05	עדכון 1
10/8/05	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התוכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול גוש	קו שחור עם משולשים
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. גבול מגרש	קו סגול
6. אזור מגורים א	צהוב
7. דרך מאושרת/קיימת	חום
8. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
9. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
10. מספר מגרש	ספרה בתוך עיגול בצבע סגול
11 קו בניין	קו אדום מרוסק
12 קיר להריסה	קו צהוב מרוסק

1.10. טבלת שטחים:

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)
אזור מגורים א	0.641	82.5%	0.641	82.5%
דרך מאושרת	0.136	17.5%	0.136	17.5%
ס"ה שטח	0.777	100.00	0.777	100.00

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה מ. 144% ל 160%.
הקטנת קווי בניין מ. 3.0 מ"ל 2.0 מ"מ מצד אחורי.
הגדלת כיסוי קרקע מ 36% ל 54%

פרק 3- הוראות התוכנית:

3.1. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יונתן חיתוך לחקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

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

א. אזור מגורים א :

בתי מגורים לפי תכנית מפורטת ג/7676.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמת לזכויות חבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מספר יח"ד	נ"ס	צפיפות מספר יח"ד	גובה בניין מקסימלי		אחוז בניה מקסימלי				מספר קומות			קו בניה (5)			שם האזור (שימושים עיקריים)
			מספר קומות	במטרים	מספר קומות	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מותר למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי		
		6	12	4	160	54	18	142	*	160	לפי קנטור המבנה הקיים			641 מ	אזור מגורים א

הערה:

הגובה נמדד ביחס למפלס בניסה.

* - תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הבנייה אל תחת למפלס הבנייה באישורו של הועדה המקומית

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. בריאות:

מגישי התוכנית מתחייבים למלא אחר דרישת משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים, כמו"כ לבצע סידורים תברואתיים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם....

5. 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 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 האנכיים 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 בחיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

1. 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.

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 החתגוננות האזרחית.

5. כיבוי אש:

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

6. מבנה להריסת:

תנאי להוצאת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית. הריסת קיר קיים בחזית המגרש.

7. 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.

פרק 4- חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

ח'אלד מוסטפא עיסאוי
אדריכל
מסי תעודה 102102
כפר מנדא

מגיש התוכנית:

ח'אלד מוסטפא עיסאוי
אדריכל
מסי תעודה 102102
כפר מנדא

עורך התוכנית:

אחרים: