

31.10.05

2006074

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר מנדא

תוכנית מפורטת מס': 13473/ג

יוזם התכנית: חושאן מוחמד פדל, כפר מנדא

הודעה על אישור תכנית מס' <u>13473</u>
פרסומה בילקוט הפרסומים מס' <u>549</u>
מיום <u>20.12.05</u>

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' <u>13473</u>
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>28.9.05</u> לאשר את התכנית
הר"ג <u>גדזי</u>
סמנכ"ל לתכנון



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': ג/ 13473 שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד (לבניית לול לגידול פרגיות, פיטום, הודיים ורביית על רפד).

1.2. מקום התוכנית:

כפר-מנדא		מזרח: 175770	צפון: 245555
נ.צ. מרכזי	מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
	17567	43	

1.3. שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 11.336 דונם.
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך טאהא זידאן.
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4. בעלי עניין:

בעל הקרקע: חושאן מוחמד פדל, כפר מנדא 17907, ת.ד. 654, טל' 04-9864555.

יזם התוכנית: חושאן מוחמד פדל, כפר מנדא 17907, ת.ד. 654, טל' 04-9864555.

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

עורך התוכנית: ט.טאהא, מהנדס ומודד מוסמך, מס' רשיון 712
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס, 04-9863408, טל' 04-9863410.

1.5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תואמת תכנית ג/6540 בתוקף עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה בשטח נכלל בה.

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מחייב.
- ד. נספח נופי בקני"מ 1:250 - מנחה.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
17/7/2002	עדכון 1
21/4/2003	עדכון 2
10/10/2005	עדכון 3

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

1.9. באור סימני התשריט:

סימון בתשריט	פירוש הסימון
קו כחול עבה רציף	1. גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	2. גבול ת.ב.ע. מאושרת
קו שחור עם משולשים	3. גבול גוש
קו ירוק	4. גבול חלקה
קו סגול	5. גבול מגרש
פסים ירוקים אלכסוניים	6. אזור חקלאי
ירוק בהיר בפסים כחום	7. אזור חקלאי מיוחד
חום	8. דרך מאושרת/קיימת
ספרה בצבע שחור	9. מספר גוש
ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק	10. מספר חלקה
ספרה בתוך עיגול בצבע סגול	11. מספר מגרש

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח (דונם)	אחוז %	שטח (דונם)	
50.00	5.668	100.00	11.336	אזור חקלאי
50.00	5.668	---	---	אזור חקלאי מיוחד
100	11.336	100	11.336	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית :

- 1• שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד (לבניית לול לגידול פרגיות, פיטום, הודיים ורביית על רפד).
- 2• קביעת הוראות בניה.

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, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2• אזור חקלאי:

תותר הקמת מבנים חקלאיים לפי התכנית ג/6540.

3• אזור חקלאי מיוחד:

1. תותר הקמת לול: אכסון עופות לפי הפירוט הבא:
2. מבנה גידול רפד – מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים ורבייה על רפד.
3. מבנים מבוקרים – לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ופיקוד ובקרה.
4. נספחים – מיכל תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מיכלי דלק, גז, מערכת חשמל וכבוי אש.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

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

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

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש (במ"ר)	קווי בנין (4)			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					
		גודל	גודל	גודל	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה
אזור תעשייתי	5668	3	3	5	20%	20%	2%	18%	---	20%
מטריים					סה"כ	מס' קומות				
					20%	1				
					20%					
					2%					
					18%					

					20%					

חערה : תגובה נמדד ביחס למפלס הכניסה.

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 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי למתן היתרי בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

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. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

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

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

8. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד איכות הסביבה בדבר פיתוח שטח ובהתייחסות לנושאים נופיים.

9. מרחקי הצבה:

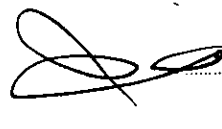
מרחקי הצבה מייעוד שטח להקמת לול יהיו לפי ג/6540 ובהתאם לפרסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת.


פרק 4- מימוש התוכנית

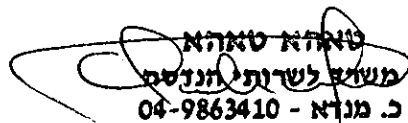
4.1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

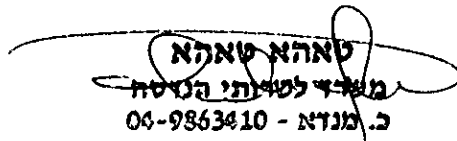
פרק 5- חתימות

בעל הקרקע: אולסון, מאתם 

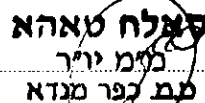
יוזם התוכנית: אולסון, מאתם 


טאהא טאהא
משוץ לשרותי הנדסה
כ. מנדא - 04-9863410

מגיש התוכנית:


טאהא טאהא
משוץ לשרותי הנדסה
כ. מנדא - 04-9863410

עורך התוכנית:


סגל טאהא
מ"מ יו"ר
מ. כפר מנדא

אחרים: