

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62.א(א), 4.

תוכנית מפורטת מס': גא/מק/23/05

יוזם התכנית: זידאן ראיד אברהמים, כפר מנדא

הודעה על אישור תכנית מס' <u>גא/מק/23/05</u>
פורטמה בילקוט פרסומים מס' <u>5472</u>
מיום <u>25.12.05</u> עד <u>9.2.06</u>

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1968	
הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים	
אישור תכנית מס' <u>גא/מק/23/05</u>	
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את	
התכנית ביום <u>25.12.05</u>	
יו"ר הוועדה	מהנדס הוועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א(א) 4.

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': גא/מק/23/05
שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית,
שינוי לתכנית מס' ג/7676 מאושרת.

1.2. מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 174387	צפון: 246345
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17571		37,38

1.3. שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 945 מ"ר.
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ותכנית חלוקה מאושרת (מצורפת) ע"י המודד המוסמך **טאהא זידאן**.
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4. בעלי עניין:

בעל הקרקע: זידאן ראיד אברהמים, כפר מנדא 17907, ת.ד. 187, טלי 050-8517962.

יזם התוכנית: זידאן ראיד אברהמים, כפר מנדא 17907, ת.ד. 187, טלי 050-8517962.

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

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

1.5. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 7676 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. תכנית מס' ג/ 7676 עדיפה על תכנית זו בכל הסעיפים שאינם מוזכרים בתקנות זו.

1.6. מסמכי התוכנית:

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

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/12/2004	הכנה
15/04/2005	עדכון 1
	עדכון 2
	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 שחור עם משולשים
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. גבול חלקה מבוטל	קו ירוק מרוסק עם הסימן S
6. גבול מגרש	קו סגול
7. קו בניין מוצע	קו אדום מרוסק
8. אזור מגורים א'	כתום
9. דרך מאושרת/קיימת	חום
10. דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
11. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
12. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
13. מספר מגרש	ספרה בתוך אליפסה בצבע סגול
14. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
15. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
16. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	
85.40	807	85.40	807	אזור מגורים א'
14.60	138	14.60	138	דרך מאושרת/קיימת
100	945	100	945	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1• שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ייונתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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, הוליכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2• מגורים א':

לפי תכנית מס' ג/7676 מאושרת.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

צפיפות / מס', יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
	במטרים	מס', קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי			
לפי תכנית מס', ג / 7676 בתוקף														
									לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	400	מגורים א'	

הערות :
הגובה נמדד ביחס למפלס הבנייה.

3.3. הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשות 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'.
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 בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם 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 (התקנת 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.

5. כיבוי אש:

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

6. אטימת קירות:

הקיר הדרומי למרפסת הרעפים תהיה אטומה, סגירתה תהיה לפני מתן היתר.

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:

ה/א

יוזם התוכנית:

ה/א

מגיש התוכנית:

משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן

עורך התוכנית:

אחרים: