

20/10/05

מחוז הצפון

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת 15090/ג שנוי תוראי דרך והקטנת קווי בנין.
שינוי לתוכנית 7676/ג כפר מנדא

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 246550	צפון: 175000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17573		117,101-109

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 5.792 דונם.
שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המדידה על פי מפה מצבייית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך חוסיין עבד אלחלים..
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

מס"יח"ד 39

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עיסאוי עומר, כפר מנדא 17907, טל' 04-9864629.

יום התוכנית: עיסאוי עומר, כפר מנדא 17907, טל' 04-9864629.

מגיש התוכנית: ח'אלד מוסטפא עיסאוי, משרד אדריכלות,
כפר מנדא 17907, ת.ד. 734, טל' 04-9508341/2, פקס 04-9508343.

עורך התוכנית: ח'אלד מוסטפא עיסאוי, משרד אדריכלות,
כפר מנדא 17907, ת.ד. 734, טל' 04-9508341/2, פקס 04-9508343.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15090
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.9.05 לאשר את התכנית
הצגה גדז' סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15090
פורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5471
מיום 20/12/05

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו היא שינוי לתוכנית מס' 7676/ג. כל ההוראות 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 250 : 1. מסמך מחייב

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
23/12/03	חכמה
10/2/05	עדכון 1
20/10/05	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. דרך מאושרת/קיימת	חום
6. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
7. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
8. אזור מגורים ב	צבע כחול
9. דרך מוצעת	צבע אדום
10. שטח ציבורי פתוח	צבע חום בהיר
11. גדר להריסה	צבע צהוב מרוסק
12. שטח דרך מבוטל	כחול וקווים עבים באדום
13. דרך גישה מאושרת	ירוק וחום בצורת סורגים
14. אזור מגורים ומסחר	כתום ו אפור באלכסון
15. מספר ברבוע העליון	מס" דרך
16. מספר ברבוע תחתון	רוחב דרך
17. שני מספרים בצד	מורחב צדדי
18. דרך גישה מוצעת	ירוק אדום בצורת סורגים

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		
שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)	יעוד
0.057	1%			הרחבת דרך
0.048	0.80%			הרחבת דרך גישה
1.241	0.7%	21.61%	1.252	דרך מאושרת
0.422	0.34%	8.52%	0.494	דרך גישה מאושרת
3.996	69%	68.47%	3.966	אזור מגורים ב
0.028	0.5%	0.31%	0.023	אזור מגורים ומסחר
		1%	0.057	שטח ציבורי פתוח
5.792	100.00	100.00	5.792	ס"ה שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

. שני תוראי דרך. והקטנת קווי בניה
הקטנת קו בניה דרומי מ 3.0 ל 0 מ"
הקטנת קו בניה מערבי מ 3.0 ל 0 מ"
הקטנת קו בניה צפוני מ 3.0 ל 2.5 מ" ו צפוני מערבי מ 3.0 ל 0.80.
הקטנת קו בניה מזרחי מ 3.0 ל 1.5 מ"

פרק 3- הוראות התוכנית:

3.1. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ייונן היתר להקמת בניין ולא ישימש 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: תשימש למעבר כלי רכב, הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינן וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

א. אזור מגורים ב :

תכליות לפי תכנית מתאר ג/7676

ב. אזור מגורים א ומסחר :

תכליות לפי תכנית מתאר ג/7676

ג. דרך גישה :-

תכליות לפי תכנית מתאר ג/7676

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו חיתרי בניה אלא בהתאמת לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מספר יח"ד לזוים	נטי יח"ד	צפיפות מספר למגרש	גובה בניין מקסימלי		אחוז בנייה מקסימלי					מספר קומות			קו בנייה (5)			גודל מגרש מנימלי במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים		
			במטרים	מספר קומות	ס"ח	לניסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מרחק למפלס הבניסה	מפלס הבניסה	קדמי	אחורי	צדדי						
לפי תכנית מתאר בתק"ז 7676/ג															ברחמים לטק"ז 2.1			כפי שקיים או לא פחות מ 250 מ"ר	אזור מגורים ב

הערות:
הגובה נמדד ביחס למפלס בניסה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הודעה המקומית

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הודעה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הודעה 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 לקווי 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 /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 היום 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.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

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

4. 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.

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה מכוח התוכנית זו הסדרת איחוד וחלוקה לפי סעיפים 121 - 122 לחוק התכנון ובניה.

8. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 4- תימות

18 ~ 7

בעל הקרקע:

18 ~ 7

יזם התוכנית:

ח'אלד מוסטפא עיסאוי
אדריכל
מס' תעודה 102102
כפר מנדא

מגיש התוכנית:

ח'אלד מוסטפא עיסאוי
אדריכל
מס' תעודה 102102
כפר מנדא

עורך התוכנית:

אחרים: