

27.02.06

תכנית מס' ג/14357

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

רשות מקומית: מ.מ. כפר מנדא

14357	הודעה על אישור תכנית מס'
5518	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
10-6-06	מיום

יוזם התכנית: סעיד דאלי, כפר מנדא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14357
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
חוראל גדזי
יו"ר הועדה המחוזית
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/14357 שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית, והעלאת אחוז בנייה מ- 150% ל- 180% שינוי לתכנית ג/7676 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175078	צפון: 246043
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17573		62,63,64,110

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 545 מ"ר.
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המודידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך **טאהא זידאן**.
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סעיד דאלי, כפר מנדא 17907, ת.ד. 64, טלי 04-9864267.

יזם התוכנית: סעיד דאלי, כפר מנדא 17907, ת.ד. 64, טלי 04-9864267.

מגיש התוכנית: טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון 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 לתכנית/ות 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.

1.6. מסמכי התוכנית:

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

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/07/2003	הכנה
30/05/2004	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 סימן S
6. גבול מגרש	קו סגול
7. קו בניין	קו אדום מרוסק
8. קירות ומבנים להריסה	קו צהוב מרוסק
9. אזור מגורים ב'	תכלת
10. דרך גישה	אדום + חום
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 המעוין
15. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של המעוין
16. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של המעוין

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	יעוד
87.16	475	93.58	510	אזור מגורים ב'
6.42	35	6.42	35	דרך מאושרת/קיימת
6.42	35	---	---	דרך גישה
100	545	100	545	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1• שינוי בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.
- 2• העלאת אחוז בנייה מ- 150% ל- 180%.

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ייוטן 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 הבנין.

1• דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, הוליכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינן וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2• דרך גישה:

דרך גישה היא ברוחב 4 מ' והיא תשרת את המגרש 200/1 (ראה תשריט), הדרך תשמש למעבר כלי רכב והוליכי רגל, כל בנייה חדשה ליד דרך זו תהיה במרחק 2.00 מ' מגבול הדרך לפחות.

3• אזור מגורים ב':

אזור זה מיועד ל:

1. בתי מגורים.
2. מועדונים פרטיים וחברתיים.
3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. מוסכים פרטיים ומשותפים והחניית רכב או מכונה חקלאית.
6. חניות מזון וקניסטים, מכוני יופי ששטחם לא יעלה על 50 מ"ר.
7. הוראות בנייה (מגרש מינימאלי, קווי בניין, מסי קומות,...) הם לפי טבלת זכויות והגבלות בנייה בסעיף "3.2".

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/ סה"כ מס' יחיד	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין				גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי	שטחי (הכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	מערבי	צד מזרחי		
7	15	4	180%	50%	24%	156%	0%	180%	2.00	2.00	1.55	עד 2.00	עד 2.00	475	מגורים ב'

הערה:

מותר לבנות 2 בניינים במרחק 1 מ' בהסכמת השכן

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 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 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. מבנים להריסה:

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

2. 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.

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 (התקנות 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.

פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

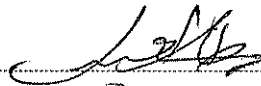
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

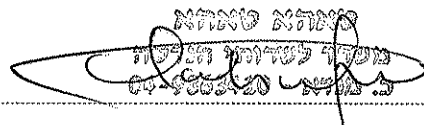
בעל הקרקע:



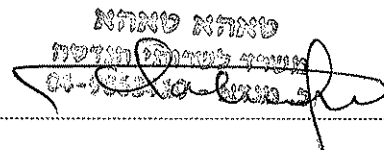
יוזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:



אחרים:

