

6/02/2006

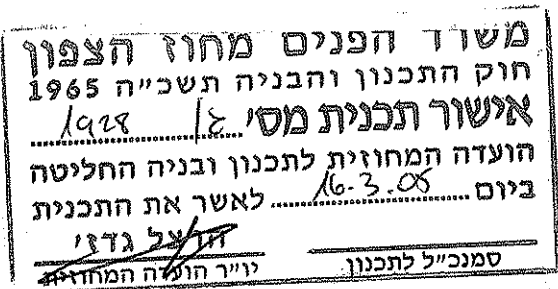
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ.כפר מנדא

שם ישוב : כפר מנדא

תכנית מס' : 1928/ג



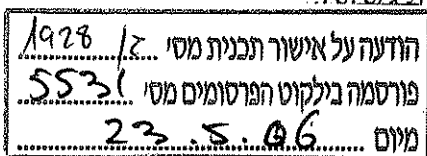
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 1928/ג - שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים - שינוי תכנית 7676/ג.
12786/ג - כפר מנדא

1.2 מקום התוכנית:

מקום התכנית הוא כפר מנדא צד מערבי צפוני



נ.צ. מרכזי		מזרח: 174500	צפון: 247300
מספר גוש**		חלקות	חלקי חלקות
17689			1,11,12,13,14,19
17563			12

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הוא 19.522 מ"ר חושב גרפית
מס" יח"ד 110

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עלי חאלד עודי כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד 723 טלפון 049864386
פלפון 0522614046

יזם התוכנית: עלי חאלד עודי כפר מנדא מיקוד 17907 ת.ד 723 טלפון 049864386
פלפון 0522614046

מגיש התוכנית: מ.ח.מהנדסים הנדסת מדידות פקוח ויעוץ - חוסין עבד אלחלים
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך ר.מ. 934 - כפר מנדא ת.ד 859 מיקוד 17907 טלפקס
04-9864654 m_h_eng@netvision.net.il

עורך התוכנית: מ.ח.מהנדסים הנדסת מדידות פקוח ויעוץ - חוסין עבד אלחלים
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך ר.מ. 934 - כפר מנדא ת.ד 859 מיקוד 17907 טלפקס
04-9864654 m_h_eng@netvision.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים – שינוי תכנית ג/7676, 12786/ג – כפר מנדא" בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיהם של תוכניות אחרות החלות על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
7/8/04	הכנה
05-4-17	עדכון 1
20/5/05	עדכון 2
25-1-06	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה גבול התכנית.
קו כחול עבה מקוטע גבול תכנית מתאר.
שטח צבוע אדום דרך מוצעת או הרחבת דרך
קו רציף דק ירוק גבול חלקה.
קו רציף דק ירוק עם משלש גבול גוש
שטח צבוע כתום שטח מגורים א.
שטח צבוע כתום תחום כתום כהה שטח מגורים א מיוחד.
שטח צבוע חום דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של עיגול מספר דרך .
ספרה ברבע תחתון של עיגול רוחב דרך .
ספרה ברבע הימני והשמאלי קווי בנין .
מספר בתוך עיגול ירוק מספר חלקה.
מספר בצבע שחור וכתוב לידו גוש מספר גוש
קו צהוב מרוסק גדר להריסה
שטח צבוע קווים אלכסוניים בירוק שטח חקלאי
מספר ירוק בתוך עיגול מס חלקה
שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין ... דרך משולבת .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		סוג קרקע
אחוזים %	שטח (מ"ר)	אחוזים %	שטח (מ"ר)	
44.92%	8.771	37.50%	7.320	מגורים א
33.52%	6.543	---	---	מגורים א מיוחד
13.66%	2.667	13.66%	2.667	דרך קיים או מאושרת
7.90%	1.541	---	--	דרך מוצעת
0	0	48.84%	9.535	חקלאי
(100)	(19.522)	(100)	(19.522)	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

מטרות התוכנית:

שנוי יעוד הקרקע מחקלאי למגורים ודרכים מוצעות וקביעת הוראות בניה באזורים שונים

פרק 3 - הוראות התוכנית

1.3 רשימת התכליות ושימושים:

אזור מגורים א' :

בהתאם לתכנית ג/7676 מאושרת.

אזור מגורים א' מיוחד : מכיל בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים מכוני יופי לא יעלה על 50 מ"ר שהמגרש המינימאלי יהיה לא פחות מ 450 מ"ר תכולת של 3 יח"ד למגרש ו 6 יח"ד לדונם וסה"כ אחוזי בניה מותר 100 % .

• **דרך :** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון הבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד' לדונם	מס' יחיד' למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוז בניה מק סמלי							קווי בניה (מטר)			שם אזור (שימוש עיקריים)
		במטר	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8	4	15	4	144%	36%	24%	120%	*	144%	לפי חשויט	3	3	3	מגורים א לפי שקיים לא פחות 2500 מ"ר (חלוקה רשומה)
6	3	15	4	100%	36%	16%	84%	*	100%	3	3	3	3	מגורים א מיוחד

*תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה באישור 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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.

הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא חלוקה או איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143, תאושר 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. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

- א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית .
- ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר
- ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושר רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

9. מבנים להריסה :

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

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מ. ח מודדים
משרד תכנון
מדידת ויזום
מגיש התוכנית
04-9864654

מ. ח מודדים
עורך התוכנית
מדידות ויזום
04-9864654