

ב 27
30.04.06

תכנית מס' ג/14354

כפר מנדא
מושרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 14354/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28-2-06 לאשר את התכנית
יו"ר הוועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

רשות מקומית: מ.מ. כפר מנדא

הודעה על אישור תכנית מס' 14354/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5542
מיום 19-6-06

יזום התכנית: אנור רשיד חושאן, כפר מנדא

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/14354
העלאת אחוזי בנייה מ- 144% ל- 195%, הגדלת כיסוי הקרקע עד- 65%, הקטנת גודל מגרש מינימלי מ- 400 מ"ר ל- 300 מ"ר, ושינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית – שינוי לתכנית ג/7676 מאושרת.

1.2. מקום התוכנית:

כפר-מנדא		
נ.צ. מרכזי	מזרח: 175078	צפון: 246043
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17568		66,67

1.3. שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 890 מ"ר.
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: אנוור רשיד חושאן, כפר מנדא
מיקוד 17907, ת.ד. 337, טלי 04-9864497, פקס 04-9508218

יזם התוכנית: אנוור רשיד חושאן, כפר מנדא
מיקוד 17907, ת.ד. 337, טלי 04-9864497, פקס 04-9508218

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. תכנית מס' ג/7676 עדיפה על תכנית זו בכל הסעיפים שאינם מוזכרים בתקנות זו.

1.6. מסמכי התוכנית:

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

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05/07/2003	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 סימן S
6. גבול מגרש	קו סגול
7. קו בניין	קו אדום מרוסק
8. קירות ומבנים להריסה	קו צהוב מרוסק
9. אזור מגורים א'	כתום
10. דרך מאושרת/קיימת	חום
11. דרך להולכי רגל	ירוק עם פסים בחום
12. דרך גישה קיימת	ירוק + חום
13. דרך גישה מוצעת	ירוק + אדום
14. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
15. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
16. מספר מגרש	ספרה בתוך אליפסה בצבע סגול
17. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של המעוין
18. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של המעוין
19. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של המעוין

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	יעוד
74.72	665	74.72	665	אזור מגורים א'
---	---	24.49	218	דרך להולכי רגל
0.79	7	0.79	7	דרך גישה קיימת
24.49	218	---	---	
100	890	100	890	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1• הגדלת אחוזי בנייה מ- 144% ל- 195%.
- 2• הגדלת כיסוי הקרקע עד- 65%.
- 3• הקטנת גודל מגרש מינימלי מ- 400 מ"ר ל- 300 מ"ר.
- 4• שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית כך ש:

✓ צד מזרחי	0.00 מ' כפי שהיה
✓ צד צפוני	2.40 מ' במקום 3.00 מ'
✓ צד מערבי	2.45 מ' במקום 3.00 מ'
✓ צד דרומי	3.00 מ' כפי שהיה

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יונתן 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• אזור מגורים א':

ישמש להקמת מבני מגורים, הוראות מתן היתרי בנייה בשטח זה הם בהתאם לסעיף "3.2".

2• דרך גישה:

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסת רכב לחנייה ונגישות למגרשים.

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 סל"כ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניין			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטח שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
6	11.60	4	195%	65%	18%	177%	0%	195%	לפי סעיף 2.1.4			300	מגורים א'		

המשרד
לתיכנון
והבניה
מחלקת
התכנון
וערים
וערים
וערים

הערות: 1. הגובה 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 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. חלוקה:

מותר לחלק מגרש (1/3) בהתאם לגודל מגרש מינימלי לפי מה שמופיע בטבלת הזכויות (300 מ"ר) עם קיר משותף בהסכמת השכנים.

2. מבנים להריסה:

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

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:

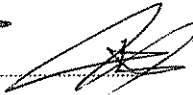
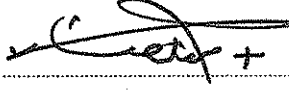
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

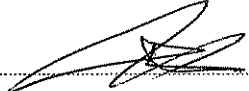
פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

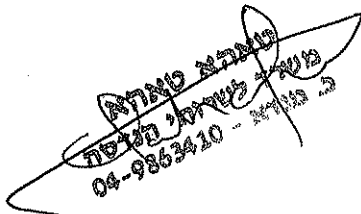
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

בעל הקרקע:  + 

יוזם התוכנית: 

מגיש התוכנית:


משרד הביטחון, ההגנה והתקציב
04-9863410

עורך התוכנית:

אחרים:

