

10/9/05

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
אישור תכנית מס' 12105/05
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
התכנית ביום 21.12.05
סמך ל' לתכנון
יו"ר הוועדה

מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' גא/מק/12/05 המהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג/7676 "הקטנת קווי בניין הקבועים בתוכנית". תוכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62 א, (א) 4.

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175250	צפון: 246125	מגרש
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	1/1
17568		66,67	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1.083 דונם

מס' יח"ד - 6

שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המידדה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך חוסיין עבד-אלחלים..
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עלי חסן חושאן, כפר מנדא 17907, טל 0508594776 ת.ד 1180

יום התוכנית: עלי חסן חושאן, כפר מנדא 17907, טל 0508594776 ת.ד 1180

מגיש התוכנית מ.ח.מהנדסים הנדס מדידות פקוח ויעוץ -
כפר מנדא ת.ד 859 מיקוד 17907 טלפקס 04 9864654

עורך התוכנית: מ.ח.מהנדסים הנדס מדידות פקוח ויעוץ
כפר מנדא ת.ד 859 מיקוד 17907 טלפקס 04 9864654

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
הפקדת תכנית מס' 12105/05
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את
התכנית ביום 29.6.05
מחלקת תכנון
יו"ר הוועדה

הוועדה על הפקדת תכנית מס' 12105/05
פורסמה בלשון פרסומים מס' 5458
ביום 12.11.05
מחלקת תכנון

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.
מבוססת על תשריט חלוקה מאושר.

1.6. מסמכי התכנית:

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

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05/02/2005	הכנה
10-9-05	עדכון 1
	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. גבול מגרש	קו סגול
6. שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
7. שטח צבוע חום	דרך מאושרת
8. שטח צבוע חום וירוק לסירוגין	רד מאושרת / משולבת
9. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
10. מספר חלקה	ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
11. מספר מגרש	ספרה בתוך סוגריים בצבע סגול
12. להריסה	קו צהוב מרוסק
13. קו אדום מקוקו	קו בנין
12. ספרה ברבוע עליון ספרה ברבוע תחתון ספרה ברבוע שמאלי וימני	מס' דרך רוחב דרך קווי בנין

1.10. טבלת שטחים:

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)
אזור מגורים א	0.853	78.75%	0.853	78.75%
דרך מאושרת	0.159	14.68%	0.159	14.68%
דרך מאושרת / משולבת	0.071	6.57%	0.071	6.57%
ס"ה שטח	1.083	100.00	1.083	100.00

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

הקטנת קווי בניין.

קו בניין קדמי מ- 3 מ' ל- 0 -או לפי תשריט
קו בנין אחורי מ- 3 מ' ל- 1 מ' - או לפי תשריט
קו בנין צדדי מערבי מ- 3 מ' ל- 2.15 מ' - או לפי תשריט
קו בנין צדדי מזרחי מ- 3 מ' ל- 2.20 מ' - או לפי תשריט
קווי הבניין בין שני הבניינים לפי תשריט.

פרק 3- הוראות התוכנית:

3.1. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש 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.

כל התכליות לפי תוכנית מתאר ג/7676 בתוקף.

3.2 טבלת זכויות

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם אזור (שימוש עיקריים)	גודל מגרש מנמלי במ"ר	קווי בניה *			אחוז בניה מק סמלי							גובה בנין מקסימלי		צפיפות נטו מס' יחוד' לדונם	מס' מבנים במגרש סה"כ
		צד י *	אחורי *	קדמי	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	עיקריים	שטחי שירות	לכסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במטר			
מגורים א	400	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט											
לפי תכנית מתאר בתוקף ג/7676															

*בניה בקו אפס תהיה עם קיר אטום ללא פתחים

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת 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. בריאות:

מגישי התוכנית מתחייבים למלא אחר דרישת משרד הבריאות ובאי כוח 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 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. 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 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.

7. להריסה

כל המסומן להריסה ו/או הקיים מחוץ לקו הבניין ייהרס ע"י היזם ו/או בעל המגרש בעת הוצאת היתר בניה

פרק 4- תימות

..... בעל הקרקע:

..... יזם התוכנית:

..... מגיש התוכנית:

..... עורך התוכנית:

..... אחרים: