

28/08/2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15402
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 19.7.06 לאשר את התכנית
 חתום: חגית נדל
 סמנכ"ל לתכנון

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 15402/ג' הגדלת אחוזי בניה, כיסויי קרקע והקטנת קווי בנין, שינוי תכנית ג/7676 כפר
 מנדא

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

צפון: 246125		מזרח: 175250	
מגרש	חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש
7	15,8		17573

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 0.581 דונם

מס' יחיד - 5

שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.
 המדידה 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: סאלח מוסא, כפר מנדא 17907,

יזם התוכנית: סאלח מוסא, כפר מנדא 17907,

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

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.
ב. תשריט בקניימ 250 : 1.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28/11/2004	הכנה
1-9-2005	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
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
6. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
7. מספר חלקה	ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
8. מספר מגרש	ספרה בתוך סוגריים בצבע סגול
9. להריסה	קו צהוב מרוסק
10. שטח צבוע חום	דרך קיימת ו או מאושרת
11. קו אדום מקוקו	קו בנין
12. ספרה ברבוע עליון ספרה ברבוע תחתון ספרה ברובע שמאלי וימני	מס' דרך רוחב דרך קווי בנין

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		
אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	יעוד
88.3	0.513	88.3	0.513	אזור מגורים א
11.7	0.068	11.7	0.068	דרך מאושרת
100%	0.581	100.00	0.581	ס"ה שטח

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרת התוכנית:

2.1.1. שנוי אחוזי בניה . מ-144 ל-170

2.1.2. הגדלת כיסוי קרקע מ 36% ל 52%

2.1.3. הקטנת קווי בניין:

קדמי(מערב) מ-3 מ' ל-0 מ'

צדדי דרומי לפי קונטור של מבנה הקיים המופיע בתשריט.

צדדי צפוני 0 מ' לפי קונטור של מבנה הקיים המופיע בתשריט

פרק 3- הוראות התוכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש 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: תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינות וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

א. אזור מגורים א :

לפי תכנית מס' ג/7676.

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)**

מספר מבנים במגרש	סה"כ צפיפות מספר יח"ד	גובה בניין מקסימלי					אחוז בניה מקסימלי					מספר קומות			קו בניה				שם האזור (שימושים עיקריים)
		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
1	5	15	4	170%	52%	21%	149%	0%	170%	לפי סעיף 2.1.3	לפי סעיף 2.1.3	לפי סעיף 2.1.3	לפי סעיף 2.1.3	לפי סעיף 2.1.3	לפי סעיף 2.1.3	לפי סעיף 2.1.3	לפי סעיף 2.1.3	לפי סעיף 2.1.3	אזור מגורים א

הערה:
הגובה נמדד ביחס למפלס כניסה.

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. 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 לקוי 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. תנאי להוצאת היתר בניה- הסדרת מקומות חניה כנדרש בתקנות חוק התכנון והבניה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

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. הריסה:

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

פרק 4- תימות

לל

בעל הקרקע:

לל

יזם התוכנית:

~~חסיין עבד אלחלים~~

~~מהנדס גאולוגי ומחיד
מוסמך ר. מ. 934~~

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: