

תכנית מס' גא/מק/04/66

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

רשות מקומית: מ.מ. כפר מנדא

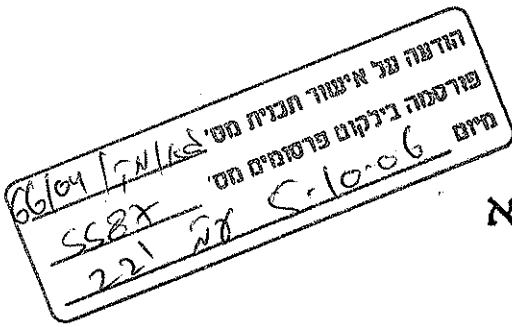
יוזם התכנית: מופק עמורי, כפר מנדא

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62.א(א) 2,4.



חוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
 אישור תכנית מס' 66/04/מק/גא/221/06
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
 התכנית ביום 22.07.06

סלאם חאמד
 מ"ר הוועדה

ריאד ח'ורי
 מהנדס היעדה

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': גא/מק/04/66

שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית והרחבת דרך קיימת
 שינוי לתכנית מס' ג/7735 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 225003	צפון: 746590
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17572		33,34

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 800 מ"ר.
 שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
 המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ותכנית חלוקה מאושרת (מצורפת) ע"י המודד
 המוסמך טאהא זידאן.
 קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מוופק עמורי, כפר מנדא 17907, ת.ד. 1380, טל' 0524-214830.

יזם התוכנית: מוופק עמורי, כפר מנדא 17907, ת.ד. 1380, טל' 0524-214830.

מגיש התוכנית: טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

עורך התוכנית: ט.טאהא, מהנדס ומודד מוסמך, מס' רשיון 712
 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס, 04-9863408, טל' 04-9863410.

1.5. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 7735/ג מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. תכנית מס' 7735/ג עדיפה על תכנית זו בכל הסעיפים שאינם מוזכרים בתקנות זו.

1.6. מסמכי התוכנית:

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

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/05/2004	הכנה
10/11/2004	עדכון 1
17/07/2006	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 מגרש	קו סגול
6. קו בניין	קו אדום מרוסק
7. קירות ומבנים להריסה	צהוב מרוסק
8. אזור מגורים א'	כתום
9. דרך גישה	ירוק + חום
10. הרחבת דרך	אדום
11. מספר גוש	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 הריבוע
15. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של הריבוע
16. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של הריבוע

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	
75.50	604	77.50	620	אזור מגורים א'
22.50	180	22.50	180	דרך גישה
2.00	16	---	---	הרחבת דרך
100	800	100	800	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1• שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
- 2• הרחבת דרך קיימת.

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2• מגורים א':

לפי תכנית מס' ג/7735 מאושרת.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו הזתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צמפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
	מס' קומות	מס' קומות	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטח שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
	במטרים	מס' קומות	סה"כ						לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	400	מגורים א/א

לפי תכנית מס' א / 7735 בתוקף

תערה :
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 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. 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 ואו 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. 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.

2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3. 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.

4. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כיבוי אש:

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

6. הריסת מבנים, גדרות:

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות במסומנים בתשריט להריסה.

7. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

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

פרק 5- חתימות

בעל הקרקע: מופא עורי

יוזם התוכנית: מופא עורי

טאהא טאהא
מועד לערות הנדסה
פ. מנדא - 04-9863410
מגיש התוכנית:

טאהא טאהא
מועד לערות הנדסה
פ. מנדא - 04-9863410
עורך התוכנית:

אחרים:

