

20.03.94

207/20

28/2/07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
15293 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.1.07 לאשר את התכנית
הואל גדני
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 15293/ג. "הגדלת אחוז בניה, כיסוי קרקע, הקטנת קווי בנין, שינוי תוכנית
ג/7676 כפר-מנדא".

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

צפון: 246125		מזרח: 175250	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
56,54,59	60,58	17573	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1.956 דונם
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.

הועדה על אישור תכנית מס' 15293
פורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5666
מיום 21.5.07

1.4 מס' יח' דיור: 9 יח'

1.5 בעלי עניין

בעל הקרקע: אחמד חוסיין עבד אלחלים, כפר-מנדא 17907,
ת.ד. 859

יזם התוכנית: אחמד חוסיין עבד אלחלים, כפר-מנדא 17907,
ת.ד. 859

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:

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7676 מאושרת ומשנה תכנית ג/12786 שבשלבי הפקדה.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית:

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

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
18/2/04	הכנה
10/10/05	עדכון 1
28/2/07	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. קו בנין	קו אדום מרוסק
4. גבול חלקה	קו כחול
5. גבול מגרש	קו שחור
6. שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב
7. דרך קיימת	צבע חום
8. מס" גוש	17573
9. מספר חלקה	ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
10. מספר מגרש	ספרה בצבע שחור
11. גבול גוש	קו כחול ומשולשים על הקו
12. מבנה להריסה	קו מרוסק צהוב
13. ספרה ברבוע עליון	מס' דרך
ספרה ברבוע תחתון	רוחב דרך
ספרה ברבוע שמאלי וימני	קווי בנין

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		
אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	יעוד
87.8	1.717	87.8	1.717	אזור מגורים ב
12.2	0.239	12.2	0.239	דרך מאושרת או קיימת
100.00	1.956	100.00	1.956	ס"ה שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- הגדלת אחוזי בניה מ 150% ל 185% .
- הגדלת כיסוי קרקע מ 50% ל 61% .
- הגדלת מספר קומות מ 3 ל 4 קומות.
- הקטנת קווי בנין כמפורט להלן :

מגרש 100/8

קו בנין קדמי מ- 3 ל- 0 מ' או לפי התשריט
קו בנין צדדי צפוני מ- 3 ל- 0 מ' או לפי תשריט
קו בנין צדדי דרומי מ 2.0 ל 1.30 מ' או לפי התשריט
אחורי נשאר 2 מטר

מגרש 100/3

קו בנין קדמי מ- 2.0 ל- 0.00 מ' או לפי התשריט
שאר קווי הבניין לפי ג/7676

מגרש א 100/2/ 1

קו בנין קדמי מ- 3.0 ל- 0.00 מ' או לפי תשריט
קו בנין אחורי מ- 2.0 ל- 1.10 מ' או לפי תשריט
קו בנין צדדי מזרחי מ- 2.0 ל- 1.60 מ'
קו בנין צדדי מערבי נשאר 2 מטר

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.

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

א. אזור מגורים ב :

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)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קו בניה			מספר קומות		אחוז בניה מקסימלי					גובה בניין מקסימלי		מספר למגרש	יח"ד	סה"כ מספר יח"ד
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים				
אזור מגורים ב	400מ"ר	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	185%		161%	24%	61%	185%	4	15	3		9	

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:

מגשי 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 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. חלוקה:

חלוקה המסומנת על גבי תשריט ייעודי קרקע היא מנחה בלבד, מחייבת הסדרת על פי חוק. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כוללת עבודות עפר ופריצת דרכים הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121, 122 לחוק תכנון ובניה).

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 (התקנת 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.

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- תימות

..... בעל הקרקע:

..... יזם התוכנית:

..... מגיש התוכנית:

..... עורך התוכנית:

..... אחרים: