

236
7.05.94

25/02/05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הכנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14072
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.11.06 לאשר את התכנית
רצון גדדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': 14072/ג
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 7735/ג

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 174780	צפון: 246160
מספר גוש	17572	18
חלקי חלקות	חלקות	חלקי חלקות

הודעה על אישור תכנית מס' 14072
פורסמה בלוקט הפרסומים מס'
מיום

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1.313 ד' /
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המודדה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך עבד אלחלים חוסיין.
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עזאם וליד דיב, כסר-מנדא 17907 ת.ד. טל' 051-756243

יזם התוכנית: עזאם וליד דיב, כסר-מנדא 17907 ת.ד. טל' 051-756243

מגיש התוכנית: פדל עאלם, אדריכל ומתכנן ערים,
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 801, טל' 9508428.

עורך התוכנית: פדל עאלם, אדריכל ומתכנן ערים,
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 801, טל' 9508428.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 7735

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/07/05	הכנה
	עדיין 1

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 גוש ומספרו	קו ירוק כמשולשים שחורים
3. גבול חלקה	קו ירוק רציף
4. גבול מגרש	קו שחור דק
5. אזור מגורים ב'	תכלת
6. דרך מאושרת	חום
7. פרט להריסה	קו צהוב מרוסק
8. דרך מבוטלת	תכלת עם פסים באדום
9. קו בנין	קו אדום מקווקו
10. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
11. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
12. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
13. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק

1.10 טבלת שטחים:

יעד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים (%)	שטח (דונם)	אחוזים (%)
דרך מאושרת	0.365	27.7%	0.351	26.7%
אזור מגורים ב'	0.948	72.2%	0.962	73.3%
סה"כ שטח תכנית	1.313	100	1.313	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- 1* הקטנת קווי בניין הקבועים בתכנית
- 2* הגדלת אחוזי בנייה.
- 3* הקטנת גודל מגרש מינימלי
- מגרש מס' 18/3/2 מ-500 מ"ר ל-186 מ"ר
- מגרש מס' 18/3/3 מ-500 מ"ר ל-255 מ"ר

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 הבניין.

1* שטח מגורים ב' :

כל השימושים באזור מיגורים ב' לפי תכנית מס" ג/7735, הוראות בניה לפי סעיף 3.2 (טבלת זכויות והגבלות בניה) . .
תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121, 122 לחוק התכנון והבניה)
חלוקה המוסכמת על גבי תשריט ייעודי קרקע היא חלוקה מנחה בלבד, מחייבת הסדרה על פי חוק.

2* "דרך" :

"דרך תשמש למעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיזון וחנייה אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקנים "דרך".

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

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)

מס' יחיד סה"כ לדגם	מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	שטח למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8	2	12	3	180%	60%	18%	162%	-----	180%	3.0	3.0	מגר 3.0	255	18/3/3
												0		
5	1	8	2	120%	60%	12%	108%	-----	120%	1.3	0	דרר 3.0	186	18/3/2
												1.3		
לפי תכנית ג/7735														
													500	18/3/1

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. אישור 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'.
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 (התקנות 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. כיצוי אש:

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

6. חלוקה:

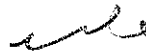
חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

מבנים להריסה:

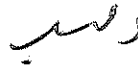
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:

פרד עאלם
אדריכל ומתכנן ערים
فضل سالم
مهندس معماري ومخطط مدن

עורך התוכנית:

פרד עאלם
אדריכל ומתכנן ערים
فضل سالم
مهندس معماري ومخطط مدن