

176
30.05.08

2007233

6/11/2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/15463 - הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע, צפיפות והקטנת קווי בנין - שינוי תכנית ג/7676 - כפר מנדא

1.2 מקום התוכנית:

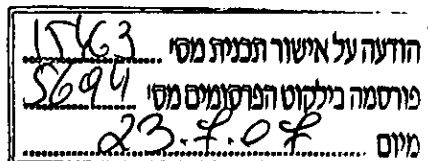
כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175250	צפון: 246125	מגרש
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
17573		2,5,66,109	
17563		6,2	

1.3 שטח התוכנית ומספר יח"ד:

מספר יח"ד 6 יח"ד

שטח התוכנית: 1.090 דונם



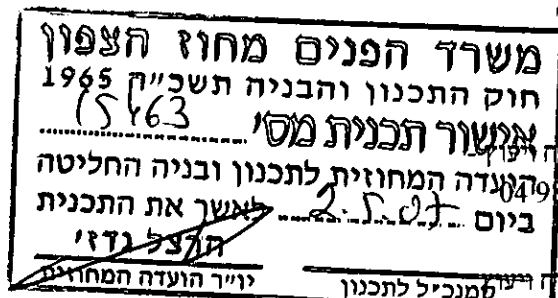
שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.

המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך חוסיין עבד-אלחלים.. קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: זעבי עלי סאלח, כפר מנדא 17907,

יזם התוכנית: זעבי עלי סאלח, כפר מנדא 17907



מגיש התוכנית: מ.ח. מהנדסים הנדס מדידות פקח ויפוק

כפר מנדא ת.ד. 859 מיקוד 17907 טלפקס 049864654

עורך התוכנית: מ.ח. מהנדסים הנדס מדידות פקח ויפוק

כפר מנדא ת.ד. 859 מיקוד 17907 טלפקס 049864654

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 בקני"מ 1 : 250.
- ג. נספח חניה ובנוי - נספח מחייב

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
03/01/2005	הכנה
03/01/2006	עדכון 1
06/11/06	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. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה
8. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגול ים
9. מספר מגרש	ספרה בתוך סוגריים בצבע סגול
10. מבנה להריסה	קו צהוב מרוסק
11. דרך קיימת	צבע חום
12. קו בנין	קו אדום מרוסק
13. ספרה ברבוע עליון ספרה ברבוע תחתון ספרה ברבוע שמאלי וימני	מס' דרך רוחב דרך קווי בנין

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	
55.5%	0.605	55.5%	0.605	אזור מגורים א
44.5 %	0.485	44.5%	0.485	דרך מוצעת
100%	1.090	100%	1.090	סי"ה שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה כללי מ 144% ל 191 % וגם הגדלת כיסוי קרקע ל 36% ל 55 %, ושינוי קו בנין לפי קנטר הבניין המופיע בתשריט יעודי קרקע , הגדלת צפיפות יח"ד מ 4 יח"ד ל 6 יח"ד.

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, גינון וחניה. אסורה כל בניה 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)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש במ"ר	קו בניה			מספר קומות		אחוז בניה מקסימלי					גובה בנין מקסימלי		מספר למגרש	יח"ד
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הבנייה	מתחת למפלס הבנייה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	ס"ה	מספר קומות	במטרים			
מגורים א אזור	605 מ"ר	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	191%	0%	171%	20%	55%	191%	4	12	6		

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 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 (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.

6. כיבוי אש:

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

7. 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:

חוסין עבד אלחלים

מהנדס גאודטי ומודר
מסמך 924

עורך התוכנית:

חוסין עבד אלחלים

מהנדס גאודטי ומודר
מסמך 924

אחרים: