

03 u
30.05.04

12/11/06

207248

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : "גבעת אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. כפר-מנדא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15510
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.11.07 לאשר את התכנית
הוציא גז'י
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 15510/ג. "הגדלת אחוז בניה, כיסוי קרקע, הקטנת קווי בנין, שינוי תוכנית
ג/ 7676 כפר מנדא".

הודעה על אישור תכנית מס' 15510
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5694
מיום 23.7.07

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

צפון : 224150		מזרח : 246500	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
76		17571	
110		17573	

1.3 שטח התוכנית:

מספר יחידות דיור : 3 יח'

שטח התוכנית : 0.375 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 : מאגד שאהין , כפר מנדא 17907,

יזם התוכנית : מאגד שאהין, כפר מנדא 17907,

מגיש התוכנית מ.ח.מהנדסים הנדסת מדידות פקוח ויעוץ -חוסין עבד אלחלים

מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך ר.מ. 934 - כפר מנדא ת.ד 859 מיקוד 17907 טלפקס 04 9864654

עורך התוכנית : מ.ח.מהנדסים הנדסת מדידות פקוח ויעוץ -חוסין עבד אלחלים

מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך ר.מ. 934 - 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 – תקנון מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 250 : 1 – תשריט מחייב.
 ג. נספח חניה – נספח מחייב.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
6/3/06	הכנה
27/9/06	עדכון
12/11/06	עדכון 2

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. אזור מגורים ב	צבע כחול
7. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
8. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
9. מספר מגרש	ספרה בתוך עיגול בצבע סגול
10. קו בניין	קו אדום מרוסק
11. להריסה	קו צהוב מרוסק
12. דרך קיים / מאושר	צבע חום

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	
80%	0.300	80%	0.300	אזור מגורים ב
20%	0.075	20%	0.075	דרך קיימת ו או מאושרת
100.00	0.375	100.00	0.375	ס"ה שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה מ 150% ל 170% והגדלת כיסוי קרקע מ 50% ל 61% והקטנת קווי בניין לפי קווי הבניין המופיע בתשריט יעודי קרקע.

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 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 מנימלי במ"ר	קו בניה			מספר קומות			אחוז בניה מקסימלי					גובה בנין מקסימלי		מספר למגרש	יח"ד	סה"כ מספר יח"ד
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הבנייה	מתחת למפלס הבנייה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	ס"ה	מספר קומות	במטרים					
אזור מגורים ב	300מ"ר	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	170%		154%	16%	61%	170%	4	15			3		3

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.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

8. מבנים להריסה:

תנאי להוצאת היתר בניה- הריסת הקירות המסומנים להריסה וביצוע החניה בפועל .

פרק 4- תימות

בעל הקרקע:

2212

יזם התוכנית:

2212

מגיש התוכנית:

חוסין עבד אלחלים

מהנדס לאזרחי ומודד
מסמך ר. מ. 934

עורך התוכנית:

חוסין עבד אלחלים

מהנדס לאזרחי ומודד
מסמך ר. מ. 934

אחרים: