

10/1/07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 15482
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.9.05 להפקיד את התכנית
הודעת ג'ד'י
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת 15482/ג. המהווה שגוי לתכנית מתאר מס' 7676/ג.
שגוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

צפון: 173825		מזרח: 245900	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
66,68,69		17557	

הודעה על אישור תכנית מס' 15482
הודעה על הפקדת תכנית מס' 5744
הודעה על הפקדת תכנית מס' 28.11.05

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1.058 דונם.

שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך חוסין עבד אלחלים.
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.
מס' יח"ד 9

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מוראד יאסר, כפר מנדא 17907, טל' 9863721-04.
פלאפון - 0522275139

יזם התוכנית: מוראד יאסר, כפר מנדא 17907, טל' 9863721-04.
פלאפון - 0522275139

מגיש התוכנית: ח'אלד מוסטפא עיסאוי, משרד אדריכלות,
כפר מנדא 17907, ת.ד. 734, טל' 04-9508341/2, פקס 04-9508343.

עורך התוכנית: ח'אלד מוסטפא עיסאוי, משרד אדריכלות,
כפר מנדא 17907, ת.ד. 734, טל' 04-9508341/2, פקס 04-9508343.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15482
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.9.05 לאשר את התכנית
הודעת ג'ד'י
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

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. מסמך מחייב
ב. תשריט בקני"מ 1 : 250. מסמך מחייב

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
16/4/05	הכנה
10/1/07	עדכון 1
	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
6. אזור חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
7. אזור מגורים א	צהוב
8. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
9. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
10. דרך מאושרת	צבע חום
11. דרך מוצעת	צבע אדום

1.10. טבלת שטחים:

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)
אזור מגורים א	0.902	85.25	1.040	98.30
אזור חקלאי	0.138	13.05		
דרך מאושרת	0.018	1.7	0.018	1.7
ס"ה שטח	1.058	100.00	1.058	100.00

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרת התוכנית:

- שנוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א.
- קביעת הוראות בניה לאזור מגורים א.

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 א :

בתי מגורים לפי תכנית מפורטת ג/7676.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו חיתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות חבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתורים תשנ"ב 1992)

מספר יח"ד לדוגם	נסו יח"ד מספר למגורש	גובה בניין מקסימלי	אחוז בנייה מקסימלי					מספר קומות			קו בנייה (5)			גודל מגורש מגורים במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים		
			במטרים	מספר קומות	ס"ח	לניסוי קרקע	שטחי	שימו ש עיקרי	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי				
לפי תכנית מתאר בתוקף ג/7676																	
										לפי תשריט ענד קרקע	לפי תשריט	לפי תשריט	14400 כפי שקיים אד לא פחות מ- 250מ"ר (חלקה רשומה)	אזור מגורים א			

הערות:
תגובה ממדד ביחס למפלס בנייה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס ועדה 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. 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 אווריים 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 האנכיים 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 קיימים:

פרק 4- תימות

..... בעל הקרקע: *של*

..... יזם התוכנית: *של*

של
ח'אלד מוסטפא עיסאוי
אדריכל
מס' תעודה 102102
כפר מנדא
..... מגיש התוכנית:

של
ח'אלד מוסטפא עיסאוי
אדריכל
מס' תעודה 102102
כפר מנדא
..... עורך התוכנית:

חסיין עבד אלחלים
מהנדס גאולוגי ומודד
מוסמך ר 934
4/9/07
..... אחרים: