

א 7 ה
28.08.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "גבעות אלונים"
תחום שיפוט מוניצפלי "מ.מ. כפר מנדא"
תכנית מס' ג15088

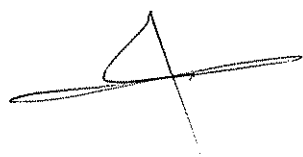
שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים
ואזור מסחר משולב במלאכה
שינוי לתכנית מ' ג17676 ו ג12118, ג12211
כפר מנדא

קני"מ 1250 : 1

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15088
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.6.04 לאשר את התכנית
תצל נדז'
יו"ר הועדה המחוזית
סמכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15088
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

יוזם התכנית : עלי + ג'אזי עודה - כוכב אבו אלהיג'א מיקוד 20185
עורך התכנית : סמיר סעד - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת ת.ד. 2500 טל: 04-6565530 פקס: 04-6467066



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "גבעות אלונים"
תחום שיפוט מוניציפלי "מ.מ. כפר מנדא"
תכנית מס' ג'15088
שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים
ואזור מסחר משולב במלאכה
שינוי לתכנית מ' ג'7676 ו ג'12118, ג'12211
כפר מנדא
קני"מ 1250 : 1

1. יוזם התכנית:- עלי עודה, ת"ז 57562001 + ג'אזי עודה ת"ז 21050059, כוכב אבו-אלהיג'א מיקוד 20185 טל: 04-9998596
2. בעלי הקרקע:- מחמוד עודה ת"ז 02105002, כוכב אבו אלהיג'א טל: 04-9998596 ואחרים.
3. עורך התכנית:- סמיר סעד – אדריכל ומתכנן ערים - ת.ד 2500 נצרת 16124 טל: 04-6565530 פקס: 04-6467066
5. מודד מוסמך:- טאהא זידאן מהנדס ומודד מוסמך – כפר מנדא ת.ד. 486 טל: 04-9863408
4. שם וחלות:- תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג'15088 והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. מסמכי התכנית:- א. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 על רקע צילום אוויר ממוחשב, מסמך מחייב.
 ב. תכנית בינוי מצורפת לתשריט, מסמך מנחה.
 ג. הוראות התכנית "תקנון הכולל 6 דפים", מסמך מחייבת כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. שטח התכנית:- 26.50 דונם (מדוד במחשב). מס' יח"ד 28
8. מטרת התכנית:- א. תכנון קטע אורבני המתוחם בקו כחול רצוף ע"ג התשריט, והסדרת השימוש בקרקעות שבתחום התכנית ע"י שינוי ייעודם מקרע חקלאית לשטח למגורים, שטח משולב למלאכה ומסחר, ולשטחים לצורכי ציבור והתווית דרכים ודרכי גישה.
9. מקום התכנית:- כפר מנדא קואורדינטות 174500/245500
 גוש 17562
 חלק מחלקות 27, 28, 29, 30, 31, 58, 59, 60
 גוש 17564
 חלק מחלקות 8, 38.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר כפר מנדא ג'7676 (מאושרת) ולתכניות מס' ג'12118, ג'12211, עם אשור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על הוראות כל תכנית אחרת אשר חלה על השטח הנכלל בה.

10. יחס לתכניות אחרות

11. באור הסימונים בתכנית

פרוש הסימון	סימונים בתשריט	
קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית	1.
קו כחול עבה ומרוסק	גבול תכנית מאושרת	2.
קו עבה משונן בצבע ירוק	גבול גוש ומספרו	3.
קו דק בצבע ירוק ומספר בתוך עיגול.	גבול חלקה רשומה ומספרה	4.
קו דק מרוסק בצבע ירוק.	גבול מגרש ומספרו	5.
צבע כתום.	אזור מגורים "א"	6.
צבע סגול עם פסים אלכסוניים באפור	אזור משולב מסחר ומלאכה	7.
צבע אפור מותחם אפור כהה	שטח למסחר	8.
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח למבני ציבור	9.
פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי	10.
צבע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח	11.
צבע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח	12.
צבע חום בהיר	דרך מאושרת (קיימת)	13.
צבע ורוד	דרך מוצעת או הרחב דרך קיימת	14.
ברבע העליון של העיגול/מעוין	מס' הדרך	15.
ברבעים הצדדיים של העיגול/המעוין	קו בניין קדמי	16.
ברבע התחתון של העיגול/מעוין	רוחב הדרך	17.

12. טבלת שטחים:-

מצב מתוכנן			מצב קיים		
באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח	באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
26.42%	7.00	מגורים "א"	-	-	מגורים "א"
28.75%	7.62	שטח משולב מסחר ומלאכה	-	-	שטח משולב מסחר ומלאכה
-	-	שטח למסחר	1.20%	0.32	שטח למסחר
-	-	שטח חקלאי	74.50%	19.74	שטח חקלאי
0.45%	0.12	ש.צ.פ.	-	-	ש.צ.פ.
-	-	ש.פ.פ.	0.60%	0.16	ש.פ.פ.
23.70%	6.28	דרך קיימת	23.70%	6.28	דרך קיימת
20.68%	5.48	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
100%	26.50	סה"כ	100%	26.50	סה"כ

13. רשימת התכליות:**13.01 אזור מגורים "א" (צבע כתום)**

באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים בני שתי קומות מעל קומת מרתף או עמודים, כאשר קומת המרתף או העמודים תשמש לחניית רכב פרטי, לבניית מחסן ביתי, קומת משחקים לילדים.

13.02 שטח משולב למלאכה ומסחר

שטח המיועד להקמת מבנים למסחר למיניהם ולבתי מלאכה ותעשייה זעירה אשר אינה מהווה מטרד סביבתי, תותר בניית קומה תת קרקעית לחנייה.

13.03 ש.צ.פ.

שטח המיועד לגנים ציבוריים, שבילים למעבר הולכי רגל וכלי רכב, שטחים למתקני משחק שכונתיים. בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כלשהי.

13.04 דרך

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

14. טבלת יעודים והמויות בנייה

צפיפות נטו	גובה בניין מקסימלי			אחוזי בניה מקסימליים							קווי בניה			גודל מגרש בנייה	שם האזור (שמונים עיקריים)
	יחיד למגרש	במטרים	מספר קומות	סח"כ	לניסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	קדמי	אחורי	צדדי			
יחיד לדגם															
-	-	13 מ'	2 קומות + תנייה תת קרקעית	150%	50%	+ 20% 50% לחתירה תת קרקעית	80%	50% לחתירה תת קרקעית בלבד	100%	לפי תשריט	4 מ'	4 מ'	800	שטח משולב מסחר ומלאכה	
4	2	13 מ'	3	126%	42%	18%	108%	-	126%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	500	מגורים יחיד	

15. התניות הבנייה המותרת :-

א. **הפקעה לצורכי ציבור :-** כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בחוק, בהתאם לתכנית זו יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ חוק התכנון והבנייה פרק ח' סעיפים "189, 188, ו 26".

ב. **היטל השבחה :-** היטל השבחה יוטל כחוק.

ג. **מקלטים :-** כל מבנה חייב בבניית מקלט (או מרחב) מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

ד. **רישום :-** רישום לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

ה. **חלוקה :-** החלוקה המופיעה בתשריט ייעודי קרקע היא חלוקה מנחה, תנאי למתן היתרי בנייה הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק.

16. אישור בנייה בקרבת קווי חשמל :-

לא יינתן היתר לבניין או לחלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה לבניין בקרבת קווי חשמל יינתן רק אם התקיימו המרחקים המינימליים המפורטים להלן בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה :-

מרחק מינימלי מקו מתח נמוך	2 מ'
מרחק מינימלי מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
מרחק מינימלי מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 מ'
מרחק מינימלי מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

לא תותר בנייה כל שהיא מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, מרחק מינימלי מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה 2 מ' לפחות.

17. אספקת מים :-

אספקת המים תהיה מרשת המים של חברת מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

18. ניקוז מי גשם :-

ניקוז השטח ממי גשמים יהיה באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים ע"פ תוכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה ומהנדס הראשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונם.

19. הרחקת אשפה :-

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו עם מהנדס הרשות המקומית באישורו ולשביעת רצונו.

20. ביוב:- מתן היתר בנייה לבניין כל שהוא יותנה בהגשת פתרון לביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

21. חנייה :- לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר הסדרת פתרון לקומות חנייה בתחום גבולות המגרש בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה 1983).

22. תקפות התכנית : לא התחיל ביצוע התכנית תוך 5 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחושב כמבוטלת

23. חתימות

תאריך	חתימה	
		יוזם ומגיש התכנית
		בעל הקרקע
2018/07		עורך התכנית