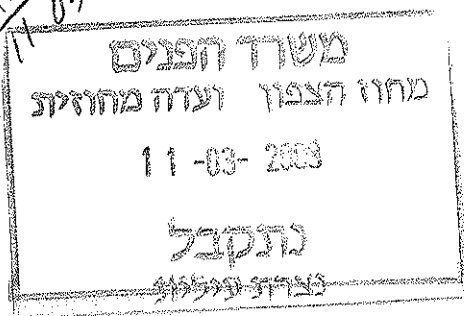


11-03-08



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית כפר מנדא

תכנית מס: ג/15647

שכונת אל-זייתון

שינוי מערכת דרכים, שינוי לתוכנית מס' ג/7735 כפר מנדא

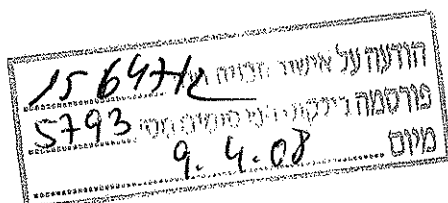
בעל הקרקע: פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית: ועדה מקומית גבעות אלונים - שפרעם

מגיש התוכנית: ועדה מקומית גבעות אלונים - שפרעם

עורך התוכנית: סאמר תיים - מודד מוסמך אעבלין 30012

טל': 04-9861615, פקס: 04-9500540



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית גבעות אלונים
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כפר מנדא

תכנית מס': ג/15647

שינוי מערכת דרכים, שינוי לתוכנית מס' ג/7735 כפר מנדא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/15647 שכונת אל-זייתון

שינוי מערכת דרכים, שינוי לתוכנית מס' ג/7735 כפר מנדא

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית תוחמת את השכונה המזרחית צפונית של הישוב כפר מנדא הידועה בשכונת אל-זייתון והיא חופפת קטע מתחום תוכנית ג/7735.

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 225100	צפון: 746500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
17572	40, 47, 50, 69, 72, 86, 89, 137	51, 52, 65, 73, 94, 119, 120, 139	

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

21.970 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית: ועדה מקומית גבעות אלונים ת.ד. 505 שפרעם 20200,
טל: 04-9502021, פקס: 04-9501526

מגיש התוכנית: ועדה מקומית גבעות אלונים ת.ד. 505 שפרעם 20200,
טל: 04-9502021, פקס: 04-9501526

עורך התוכנית: סאמר תיים – מודד מוסמך רשיון מס' 766

אעבלין 30012

טל': 04-9861615, פקס: 04-9500540

דואר אלקטרוני: tayyem@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7735 המאושרת.

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 9 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01/01/2005	הכנה
17/06/2006	עדכון 1
28/08/2006	עדכון 2
04/10/2006	עדכון 3
06/03/2008	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. גבול תכנית | קו כחול רציף |
| 2. גבול גוש ומספרו | קו ירוק משונן ומספר בן חמש ספרות בירוק |
| 3. גבול תכנית מאושרת | קו כחול מרוסק |
| 4. גבול חלקה רשומה ומספרה | קו ירוק ומספר בצבע ירוק בעיגול |
| 5. אזור מגורים "א" | צבע כתום בהיר |
| 6. אזור מגורים "ב" ומסחר | צבע תכלת משובץ שחור |
| 7. דרך קיימת/מאושרת | צבע חום בהיר |
| 8. דרך מוצעת/הרחבת דרך | צבע אדום |
| 9. דרך גישה משולבת קיימת | צבע ירוק וחום כהה |
| 10. דרך גישה משולבת מוצעת | צבע אדום וירוק |
| 11. שביל להולכי רגל | צבע ירוק וחום בהיר |
| 12. שטח למבני ציבור | צבע חום בהיר תחום בתום כהה |
| 13. שטח ציבורי פתוח | צבע ירוק |
| 14. מבנה או קיר להריסה | צבע צהוב |
| 15. דרך לביטול | קווים אלכוסניים בצבע אדום |
| 16. שטח מותנה בחלוקה מחדש | משבצות בצבע שחור |
| 17. מספר בחלק עליון ברוזטה | מספר הדרך |
| 18. מספר בצדדים ברוזטה | קווי בניין מינמליים מצד דרך |
| 19. מספר בתחתית הרוזטה | רוחב הדרך במטרים |
| 20. מבנה/קיר להריסה | צבע צהוב |

1.10 טבלת האזורים והשטחים:

יעוד קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
1	אזור מגורים "א"	0.011	0.001%	0.008	00.001%
2	אזור מגורים "ב" ומסחר	13.833	62.963%	13.745	62.563%
3	שטח לבניני ציבור	0.704	03.204%	0.704	03.204%
4	שטח ציבורי פתוח	1.900	08.699%	1.882	08.602%
5	דרך מאושרת	4.514	20.546%	4.414	20.091%
6	דרך מוצת/הרחבה	00.00	0.0%	0.103	00.469%
7	דרך גישה משולבת קיימת	0.739	03.363%	0.739	03.363%
8	דרך גישה משולבת מוצעת	00.00	0.0%	0.253	01.152%
9	שביל להולכי רגל	0.269	01.224%	0.122	0.555%
	סה"כ	21.970	100%	21.970	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הסדרת מערכת דרכים והגדרת תחום חדש לאיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח מגורים ומסחר לדרך ומדרך מאושרת לאזור מגורים ומסחר.
- שינוי יעוד משביל להולכי רגל ושצ"פ לדרך משולבת.
- קביעת הוראות למתחמים לאיחוד וחלוקה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי, מ"ר	מס' יח"ד
מגורים ב' ומסחר	21,938	82

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

מגורים א': בהתאם לתכנית מס' ג/7735 המאושרת.

מגורים ב' ומסחר: בהתאם לתכנית מס' ג/7735 המאושרת.

שצ"פ:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

דרך:

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

דרך משולבת:

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

שביל להולכי רגל:

ישמש למעבר להולכי רגל וכדרך גישה לרכב פרטי ורכב חירום.

שטח מותנה באיחוד וחלוקה מחדש:

הבניה בחלקות מס' 40, 49, 50, 47, 48, 69, 70, 71, 72, 86, 87, 88, 89, 137 בגוש 17572 או בחלקה כמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מצולבים, מותנית באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

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 לדונם	צפיפות / 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 (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	קדמי	אחורי	צדדי			
ע"פ תכנית מס' א/7735 בתוקף															
															מגורים א' מגורים ב' ומסחר

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, או כפי שקיים בחלקה רשומה אך לא פחות מ- 250 מ"ר

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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3. הוראות כלליות

- 1. חלוקה:**
תנאי למתן היתר בניה – אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- 2. הפקעות:**
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3. רישום:**
הרישום יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 4. מבנים קיימים:**
ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:
א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה קיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.
- 5. מבנים להריסה:**
הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו ו/או כח הבניה הלא חוקית הקיימת בתוואי דרכים ושטחי ציבור לא יאוחר משה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו, מהנדס הוועדה רשאי להתנות מתן היתר בניה בביצוע ההריסה בפועל.
- 6. 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.
- 7. היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 8. 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.

9. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק התכנון והבניה.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים מיוחדים לנכים:

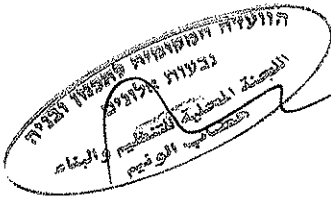
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

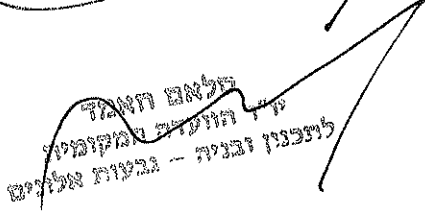
פרק 4 - מימוש התוכנית

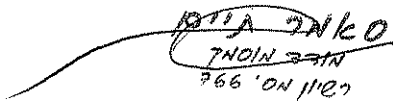
4.1 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות


יוזם התוכנית:


מגיש התוכנית:


עורך התוכנית: