

11.9.09

10/1/2009

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
11-01-2009
נ.ת.ק.ב.ל
מזרח עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ.כפר מנדא

שם ישוב : כפר מנדא

תכנית מס' : 14676/ג

שינוי תכנית מתאר ג/7676

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 14676/ג. "הגדלת אחוזי בניה וכיסוי קרקע, הקטנת קווי בנין-שינוי תכנית מתאר מס' ג/7676 כפר מנדא."

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175250	צפון: 246125
מספר גוש	17573	חלקי חלקות
		80

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית : 1.321 דונם
שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.
מס' יחיד - 12 י"ח
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: עבד אבו סלוטה כפר מנדא 17907

יזם התוכנית: עבד אבו סלוטה, כפר מנדא 17907,

04 9864654

עורך התוכנית: מ.ח.מהנדסים הנדס מדידות פקוח ויעוץ -
כפר מנדא ת.ד. 859 מיקוד 17907 טלפקס 04 9864654

הודעה על אישור תכנית מס' 14676/ג
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5925
מיום 5.3.09

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14676/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.8.07 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יד"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.
ב. תשריט בקני"מ 250 : 1.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
18/2/04	הכנה
04-11-21	עדכון 1
04-12-20	עדכון 2
20-12-2008	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
שטח צבוע כתום	אזור מגורים
6. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
7. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
8. מספר מגרש	ספרה בתוך עיגול בצבע סגול
9. צבע צהוב	להריסה
10. שטח צבוע חום	דרך קיימת ו או מאושרת
11. קו אדום מקוקו	קו בנין
12. ספרה ברבוע עליון ספרה ברבוע תחתון ספרה ברובע שמאלי וימני	מס' דרך רוחב דרך קווי בנין

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		
שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)	יעוד
1.180	89	1.180	89	אזור מגורים א
0.141	11	0.141	11	דרך מאושרת
(1.321)	(100)	(1.321)	(100)	ס"ה שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה מ 144% ל 180% וכיסוי קרקע מ 36% ל 55%
שינוי בקווי בנין במגרש מס' 100/6 קדמי מ 3 ל 0.20 מ' צדדי צפוני מ 3 ל 0.40 מ' אחורי מ 3 מ' ל 0 מ'
במגרש מס' 100/7 בבית מס' 1 קדמי מ 3 ל 3 מ' צדדי צפוני מ 3 ל 0.45 מ' אחורי מ 3 מ' ל 1.83 מ' צדדי
דרומי רחוק מבית קיים 3 מ'
במגרש מס' 100/7 בבית מס' 2 קדמי מ 3 ל 2.41 מ' צדדי דרומי 3 אחורי מ 3 מ' ל 2 מ' צדדי צפוני רחוק
מבית קיים 3 מ'
- שינוי לתכנית מס' 7676/ג – כפר מנדא

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 :

מגרש 100/8 משמש כדרך גישה למגרש נס' 100/7
השאר לפי תכנית מס' 7676/ג.

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 בניין מקסימלי		מספר יח"ד	מספר
		צדדי	אחורי	קדמי	לפי	מפלס הכניסה	מפלס למפלס הכניסה	מעל	מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לביסוי קרקע	ס"ה	מספר קומות	במטרים				
אזור מגורים א	400	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	180%	—			162%	18%	55%	180%	4	9			12	270

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 (התקנות 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.

5. כיבוי אש:

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

7. מבנים להריסה: ועדה מקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר מ 6 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו

8. חלוקה: תכנית "זו מתבססת על תשריט חלוקה שאושר ע"י הועדה המקומית".

פרק 4- תימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

משרד המשפטים
מחלקת תכנון
ט.ל. 9864634