

11.03.09

גב/16847

תכנית מס'

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

04

2009

הוראות התכנית

תכנית מס' גב/16847

שינוי יעוד מאזור מגורים ומסחר לאזור מגורים
הגדלת כיסוי קרקע לאזור מגורים והקטנת קוי בניון

הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג התכנית תוכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16847
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.12.08 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

[Handwritten signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 16847
פורסמה בילקומו הפרסומים מס' 5955
מיום 24.5.09
עמוד 1 מתוך 15

03/03/2009

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים ומסחר לאזור מגורים הגדלת כיסוי קרקע לאזור מגורים והקטנת קוי בניון גנ/16847	שם התוכנית מספר התוכנית	1.1 שם התכנית
		1.2 שטח התכנית 1.350 ד'
אישור מספר מהדורה תאריך עדכון	שלב מהדורה 1 1-3-2009	1.3 מהדורות
תוכנית מפורטת - ללא אחוד וחלוקה - ועדה מחוזית - תוכנית שמכוחה ניתן להוציא התרים או הרשאות	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית התרים, הרשאות	1.4 סיווג התכנית

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים**

קואורדינטה מערב
מזרח – Y 745900
קואורדינטה דרום
צפון – X 224700

1.5.2 תאור מקום

כפר מנדא גוש 17570 חלקה 45

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתכנית

כפר מנדא

רשות מקומית
התייחסות לתחום
הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כפר מנדא

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17570	מוסדר	חלק מהגוש		45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7676/ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7676/ג ממשיכות לחול.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט תקנון	• מחייב • מחייב	1:250	15	1	20-1-2007 20-1-2007	איאד שנאוי איאד שנאוי	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

התכנית	מגיש	חוש האלד	חוש גמאל	חוש פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זרות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
										כפר-מנדא 17907 ת.ד 312	04-9864437		

1.8.1.1

זיס בפועל	חוש האלד	חוש גמאל	חוש פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זרות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
									כפר-מנדא 17907 ת.ד 312	04-9864437		

1.8.2

פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			17907	כפר מנדא			האלד חוש גמאל חוש	20994141 28210342	

1.8.3

פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מנהלס אזורי ומודד מוסמך
04-9863144	052-5588442	04-9863144	17907 1600	כפר-מנדא ת.ד. 1600	111827	033981762	איאד שטאוי		מודד מנהלס אזורי

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים ומסחר לאזור מגורים ב"2
- הגדלת כיסוי קרקע באזור מגורים מ 36% ל 50%
- הקטנת קוי בניין לאזור מגורים ומסחר ולאזור מגורים לפי שמשומן בתשריט

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.350 דונם	
-----------------------------	--

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		775.2	19.2	756	מי"ר	מגורים 2 כ
		4	-	4	מס' יח"ד	
		840	-19.2	859.2	מי"ר	מגורים
		3		3	מס' יח"ד	רמסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מגורים ב'2
		102	מגורים ומסחר
		103	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מיוגורים כ"ז****4.1.1 שימושים**

לפי מאורים א' בתוכנית ג/7676 מאושרת

4.2 מאורים ומסחר**4.2.1 שימושים**

לפי מאורים א' ומסחר תוכנית ג/7676 מאושרת

4.3 דרך**4.3.1 שימושים**

לפי תוכנית ג/7676 מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת התר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח הבתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת התר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.5 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק תכנון ובניה

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 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, ובאישור הוועדה המקומית.

6.8 הריסת מבנים, גדרות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק, שיכלול נגישות תקנית לכל המגרשים.

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא יינתן היתר בניה לבניין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.00 מטר
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר
מהנודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3 מטר מכבלי מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20-1-2007					מגיש התכנית
20-1-2007	G. סלח		28210342 20994141	ג'מאל חוש חאלד חוש	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20-1-2007	G. סלח		28210342 20994141	ג'מאל חוש חאלד חוש	בעלי עניין בקרקע
20-1-2007	איאד סלאח שנאוי מזהמים אדמה מורד מוסמן משרד רשמי 11827 כפר מנדא בנג'ר		033981762	איאד שנאוי	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אאיד שנאוי, מספר זהות 033981762 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/16847 ששמה שינוי יעוד מאזור מגורים ומסחר לאיזור מגורים הגדלת כיסוי קרקע לאיזור מגורים והקטנת קוי בניון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 111827.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אאיד סלאח שנאוי
מתגדס אזרחי, מודד מוסמך
מס' רשיון 1101 מס' רישום 111827
כפר מגדא ליד בייס אבן טיג

חתימת המצהיר

1/3/09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסיג _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : גנ/16847

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10-1-2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

איאד סלאח שנאוי
מחנך אורח, מודד מוסמך
מס' רשיון 1101 מס' רישום 111827
כפר מנחם ליד בית שמש אבו סימא
חתימה

1101
מספר רשיון

איאד שנאוי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1-3-2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

איאד סלאח שנאוי
מחנך אורח, מודד מוסמך
מס' רשיון 1101 מס' רישום 111827
כפר מנחם ליד בית שמש אבו סימא
חתימה

1101
מספר רשיון

איאד שנאוי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך