

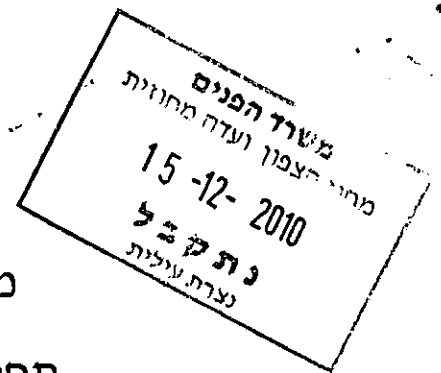
20/6/2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ.כפר מנדא

שם ישוב : כפר מנדא



משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14866/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.1.10 לאשר את התכנית
יוסף בן-נחמן
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' : ג/ 14866

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס 14866/ג המהווה שינוי לתכנית מתאר מס/ג/7676 הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בניין הקבועים בתוכנית.

1.2 מקום התוכנית:

מקום התכנית הוא כפר מנדא .

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 225100	צפון: 746200
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
17570	7	
17571		54,78,52

1.3 שטח התוכנית:

מספר יח"ד : 12 יח"ד
שטח התוכנית הוא 1.150 ד' חושב גרפית
שטח התוכנית הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המדידה ע"פ מפה מצבית טופוגרפית שנערכה ע"י המודד המוסמך חוסין עבד אלחלים.

1.4 בעלי עניין:

החזקה על אישור תכנית מס' 14866/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 17907
מיום

בעל הקרקע: זידאן פאזי רדא כפר מנדא ת.ד. 1271 מ 17907

יזם התוכנית : זידאן פאזי רדא כפר מנדא ת.ד. 1271 מ 17907

מגיש התוכנית: מ.ח.מהנדסים הנדסת מדידות פקוח ויעוץ - חוסין עבד אלחלים

כפר מנדא ת.ד. 1271 מיקוד 17907 טלפון 9864654 - פקס 04 - 049508276

דואר אלקטרוני : m_h_eng@netvision.net.il

עורך התוכנית: מ.ח.מהנדסים הנדסת מדידות פקוח ויעוץ - חוסין עבד אלחלים

כפר מנדא ת.ד. 1271 מיקוד 17907 טלפון 9864654 - פקס 04 - 049508276

דואר אלקטרוני : m_h_eng@netvision.net.il

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 1: 250.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20/5/04	הכנה
20/7/04	עדכון 1
31/01/05	עדכון 2
10/3/05	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
6. אזור מגורים ב ומסחר	צבע כחול ואפור
7. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
8. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
9. מספר מגרש	ספרה בתוך עיגול בצבע סגול
10. קו בניין	קו אדום מרוסק
11. להריסה	קו צהוב מרוסק
12. דרך קיים / מאושר	צבע חום

1.10. טבלת שטחים:

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח(דונם)	אחוז(%)	שטח(דונם)	אחוז(%)
אזור מגורים ב ומסחר	0.903	78	0.903	78
דרכים	0.247	22	0.247	22
ס"ה שטח	1.150	100.00	1.150	100.00

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

שנוי אחוזי בניה מ- 144% ל- 176%
כיסוי קרקע מ- 36% ל- 62%
קו בניין קדמי מ- 3 ל- 0 מ'
קו בנין אחורי מ- 3 ל- 1.5 מ'
קו בנין צדדי מזרחי מ- 3 ל- 2.25 מ'
קו בנין צדדי מערבי מ- 3 ל- 1.25 מ'

פרק 3- הוראות התוכנית:

3.1. רשימת התכליות והשימושים:

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.

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

א. אזור מגורים ב ומסחר:

ישמש בקומת קרקע למסחר קמעוני. מעל קומת המסחר תותר הקמת 3 קומות למגורים.

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 בנייה (5)			מספר קומות			אחוז בנייה מקסימלי %					גובה בנין מקסימלי		מספר לדונם	יח"ד	מס' מבנים
		צדדי	אחורי	קדמי	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	ס"ה	מספר קומות	במטרים					
אזור מגורים ב	14400 כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	לפי סעיף 2.1	---	176		152%	18	62%	176%	4	15	12			

הערה:
הגובה נמדד ביחס למפלס כניסה.

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 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 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.

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:

- 2.א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 2.ב. לא יינתן היתר בניה לגיטימציה למבנים הקיימים, לפי התכנית המופקדת ללא העתקת קו חשמל הקיים בחזית המבנה.

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 להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

חל

יזם התוכנית:

חל

מגיש התוכנית:

חל

עורך התוכנית:

חל