

10.8.03

20-7-2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ כפר מנדא

שם ישוב : כפר מנדא

תכנית מס' : ג/12589

שינוי תכנית מתאר ג/8760 שכונה מערבית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12589
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.5.03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:
שינוי למתאר ג/8760

חטרה עיקרית ומקום: שינוי והזזת תווי כביש החודר לבית מגורים הקיים לפי היתר

1.2 מקום התוכנית:

מקום התכנית הוא כפר מנדא צד מערבי שכונת אלמעאסר

נ.צ. מרכזי	מזרח: 225208.00	צפון: 7464780
מספר גושי	חלקות	חלקי חלקות
17557		63,62,57,72

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הוא 10.00 דונם חושב גרפית

מספר יחידות דיוור 60 יח"ד

הודעה על אישור תכנית מס. 12589
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5226
 מיום 21.9.03

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עבד אלחלים אבראהים מוחמד טלי 98643434 כפר מנדא

יזם התוכנית: עבד אלחלים אבראהים מוחמד טלי 98643434 כפר מנדא

מגיש התוכנית: עבד אלחלים אבראהים מוחמד טלי 98643434 כפר מנדא

עורך התוכנית: מ.ח. מודדים הנדס מדידות פקוח ויעוץ - חוסין עבד אלחלים
 מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך ר.מ. 934 - כפר מנדא ת.ד. 859 מיקוד 17907 טלפקס
 04 - 9864654

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8760 מאושרת 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 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
5-2-2000	הכנה
5-2-2002	עדכון 1
19-11-2002	עדכון 2
20-07-2003	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית.
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מתאר.
קו אלכסוני אדום	קטע כביש לביטול.
שטח צבוע ירוק ואדום לסרוגין	דרך גישה מושלבת.
שטח צבוע אדום	כביש מוצע או הרחבת כביש.
קו רציף דק ירוק	גבול חלקה.
קו רציף דק ירוק עם משלש	גבול גוש
שטח צבוע כתום	שטח מגורים א.
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע חום תחום חום כהה	שטח מבני צבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח.
ספרה ברבע העליון של עיגול	מספר דרך.
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך.
ספרה ברבע הימני והשמאלי	קווי בנין.
מספר בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה.
מבנה צבע צהוב	מבנה להריסה.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		סוג קרקע
אחוזים	שטח (ד"מ)	אחוזים	שטח (ד"מ)	
72.85	7.285	70.60	7.059	מגורים
15.6	1.560	18.60	1.860	דרך קיימת
5.25	0.522	0	0	דרך מוצעת
2.2	0.220	4.50	450	שטח ציבורי פתוח
3.7	0.370	6.30	631	שטח בנין ציבור
0.40	0.043	0	0	דרך גישה משולבת
100	10.00	100	10.00	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

מטרות התוכנית:

הזחת תוואי כביש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי תוואי כביש החודר לבית קיים ע"פ היתר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- איזור מגורים:** מכיל בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומושתפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, חניית מזון וקיוסקים מכוני יופי.
- איזור מבני צבור:** השטח מיועד להקמת בניני צבור כגון, מקומות לפולחן דתי כגון מסגד, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, קולנוע, מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות עזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים לשרות הציבור.
- שטח ציבורי פתוח:** השטח מכיל ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים מגרשי ספורט ומגרשי משחקים
- דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 סבלת זכויות המגבלות בניה:

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בסבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון הבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' לדנוס יחיד	צפיפות נוס' מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוז בניה מק סמלי							קווי בניה			גודל מגרש מנמלי בח'ר	שם אזור (שימוש עיקרי)
		מס' קומות	במסד	לכסוי קרקע %	שטחי שירות %	שטחים עיקריים %	מתחת מפלס כניסה %	מעל מפלס כניסה %	קדמי	אחורי	צדדי	מס' תשריט	מס' תשריט		
8	4	4	15	36	24	120	*	144	144	לפי תשריט	3	3	3	400 או 19' שקיים לא פחות מ 250 מ' (חלוקה רשומה)	מגורים א
		4	18	50	60	140	*	200	200	לפי תשריט	3	3	3	370	שטח לבנין צדדי

במסגרת היתור בניה הועדה המקומית לתכנון והבניה ראשית לתעביר % בניה מעל מפלס כניסה למתחת למפלס כניסה בתנאי שט"כ בניה לא יעלה על סה"כ % בניה המותרים.

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. איסור 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'.

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

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

2. 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.

3. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלו חלות ההואות הבאות.
 - א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק 2 לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים להריסה:

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

5. 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.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כינוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - חתימות

בעל חקרקע:

יזם התוכנית:

מ.ח. מודדים
משרד הנדסה
מדידות ויעוץ
טל. 04-2864684

מגיש התוכנית:

מ.ח. מודדים
משרד הנדסה
מדידות ויעוץ
טל. 04-2864684

עורך התוכנית: