

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר-מנדא

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': 02/03/מק גא/מק/02
איחוד וחלוקה למגרשים ושינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית
המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7676 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא		
נ.צ. מרכזי	מזרח: 174560	צפון: 246125
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17570	9-10,14	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 2.064 דונם.
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.
המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך **טאהא זידאן**.
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עמאד סעיד זידאן ואחירים, כפר מנדא 17907, ת.ד. 214, טל' 04/9508114

יזם התוכנית: עמאד סעיד זידאן, כפר מנדא 17907, ת.ד. 214, טל' 04/9508114

מגיש התוכנית: טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 049863410.

עורך התוכנית: ט.טאהא, מהנדס ומודד מוסמך, מס' רשיון 712
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7676 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 7 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מחייב.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/1/2003	הכנה
5/4/2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	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 חלקה מבוטל	קו ירוק מרוסק עם סמל S
6. גבול מגרש	קו סגול
7. קו בניין מוצע	קו אדום מרוסק
8. קירות ומבנים להריסה	קו צהוב מרוסק
9. אזור מגורים ומסחר	תכלת עם פסים אפורים אלכסוניים
10. דרך מאושרת/קיימת	חום
11. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
12. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
13. מספר מגרש	ספרה בתוך אליפסה בצבע סגול
14. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
15. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
16. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח (דונם)	אחוז %	שטח (דונם)	
94.48	1.950	94.48	1.950	אזור מגורים ומסחר
5.52	0.114	5.52	0.114	דרך מאושרת/קיימת
100	2.064	100	2.064	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1• איחוד וחלוקה למגרשים .
- 2• שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית לפי המצב הקיים בשטח .

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- 1• דרך: תשמש למעבר כלי רכב, הוליכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2• מגורים ומסחר:

לפי תכנית מס' ג/7676 בתוקף.

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 מינימלי (במ"ר) *	קווי בניין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות (הכסית)	לכסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	במטרים			
מגורים ומסחר	כפי שקיים או לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	לפי תשריט או אפס	

לפי תכנית מס' ג/ 7676 בתוקף

לפי תכנית מס' ג/ 7676 בתוקף

הערות :

1. תותר הבניה על קו בניין אפס ללא פתחים ובהסכמת השכן.
2. הגובה נמדד ביחס למפלס הכניסה.

3.3. הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה 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 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות

1. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקת המגרשים שבתוכנית מהווה חלוקה לצורך מתן היתר בניה.

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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. כל ההוצאות הנובעות מתביעת פיצויים בגין תכנית מוצעת יחולו על יזם התכנית.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

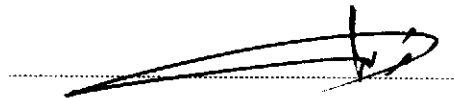
פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

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

פרק 5- חתימות

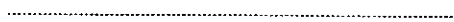
בעל הקרקע:



יוזם התוכנית:

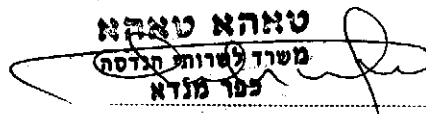


מגיש התוכנית:



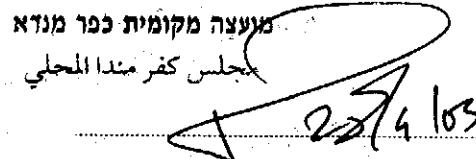
עורך התוכנית:

טאהא טאהא
משרד (שירות הנדסה)
כפר מנדא



אחרים:

מועצה מקומית כפר מנדא
مجلس كفر مندا المحلي



22/4/03

הודעה על אישור תכנית מס'
 02/03/62
 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5277
 22.2.04 מיום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
 אישור תכנית מס' 02/03/62
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית
 12.7.03
 ביום
 מתוך הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס'
 02/03/62
 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5201
 1/7/03 מיום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
 הפקדת תכנית מס' 02/03/62
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את התכנית
 19/02/03
 ביום
 מתוך הועדה