

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': גא/מק/59/02 חלוקה למגרשים, שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7676 מאושרת

1.2 מקום התוכנית:

כפר-מנדא		
נ.צ. מרכזי	מזרח: 174255	צפון: 246280
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17571	63	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: **2.814 דונם**.
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחסם 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: קאסם מוחמד זידאן ואחרים, כפר מנדא 17907, ת.ד. 1102, טל' 04-9863020.

יזם התוכנית: קאסם מוחמד זידאן, כפר מנדא 17907, ת.ד. 1102, טל' 04-9863020.

מגיש התוכנית: טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

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.
ב. תשריט בקניימ 1:500.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
7/6/2002	הכנה
22/10/2002	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 מגרש	קו סגול
6. קו בניין מוצע	קו אדום מרוסק
7. פרטים להריסה	קו צהוב מרוסק
8. אזור מגורים א'	כתום
9. דרך מאושרת/קיימת	חום
10. דרך גישה מאושרת	ירוק עם חום
11. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
12. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
13. מספר מגרש	ספרה בתוך עיגול 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:

קיים		מוצע		יעוד
שטח (דונם)	אחוז %	שטח (דונם)	אחוז %	
2.376	84.43	2.376	84.43	אזור מגורים א'
0.429	15.25	0.429	15.25	דרך מאושרת/קיימת
0.009	0.32	0.009	0.32	דרך גישה מאושרת
2.814	100	2.814	100	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1• חלוקה למגרשים .
- 2• שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית .

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.

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

1• מגורים א':

לפי תכנית מס' ג/7676 מאושרת.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנוניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי								קווי בנין (4)			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		גובה בנייה מקסימלי		סה"כ מס' קומות	לסיוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8	4	לפי תכנית מס' ג/7676 בתוקף											400 א' כפי שקיים	מגורים א'

חערה :
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 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. חלוקה:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. כל ההוצאות הנובעות מתביעת פיצויים בגין תכנית מוצעת יחולו על יוזם 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 (התקנות 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. ביבי 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 הלנה ביצוע התוכנית תוך _____ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמנוטלת.

פרק 5- חתימות

בעל הקרקע:

צ'ינג קוואן 2016

יוזם התוכנית:

צ'ינג קוואן 2016

מגיש התוכנית:

טאהא טאהא

משרד לשרותי תיירות
כמר מנדא

עורך התוכנית:

אחרים:

מועצה מקומית במר מנדא
مجلس كاس منلا المحلي

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
אישור תכנית מס' 54/02/72/14
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית
12/11/03
מזכיר
מהנדס הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
הפקדת תכנית מס' 59/02/72/14
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את התכנית
07/12/02
מזכיר
מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס'
59/02/72/14
מסמך בלקוט פרטומים מס' 5266
16582621/1104
מזכיר

הודעה על הפקדת תכנית מס'
59/02/72/14
מסמך בלקוט פרטומים מס' 5266
15/12/03
מזכיר