

## 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 מסי: גא/מק/84/02 שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית, העלאת מספר יחיד ושינוי גודל מגרש מינימאלי שינוי לתכנית ג/7676 מאושרת.

#### 1.2. מקום התוכנית:

כפר-מנדא

נ.צ. מרכזי	מזרח: 174910	צפון: 245825
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17570		68

#### 1.3. שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 478 מ"ר.  
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: עלי עבד אלגיני, כפר מנדא 17907, ת.ד. 474, טל' 04-9863266.

יזם התוכנית: עלי עבד אלגיני, כפר מנדא 17907, ת.ד. 474, טל' 04-9863266.

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, מסי 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 מסי ג/7676 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. תכנית מסי ג/7676 עדיפה על תכנית זו בכל הסעיפים שאינם מוזכרים בתקנות זו.

**1.6. מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים.
- ב. תשריט בקניימ 1:250.

**1.7. תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
13/11/2002	הכנה
22/3/2003	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:**

סימון בתשריט	פירוש הסימון
קו כחול עבה רציף	1. גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	2. גבול ת.ב.ע. מאושרת
קו שחור עם משולשים	3. גבול גוש
קו ירוק	4. גבול חלקה
קו סגול	5. גבול מגרש
קו אדום מרוסק	6. קו בניין
קו כחול	7. קונטור שטח בנייה מוצע
קו צהוב מרוסק	8. מבנים וקירות להריסה
חום	9. דרך מאושרת/קיימת
כתום	10. אזור מגורים א'
מילת גוש עם ספרה בצבע שחור	11. מספר גוש
ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק	12. מספר חלקה
ספרה בתוך עיגול בצבע סגול	13. מספר מגרש
ספרה ברבע העליון של העיגול	14. מספר דרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	15. קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	16. רוחב דרך

**1.10. טבלת שטחים:**

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	
100	478	100	478	אזור מגורים א'
100	478	100	478	סה"כ שטח

**פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1. מטרות התוכנית:**

- 1• שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
- 2• העלאת מספר יח"ד.
- 3• שינוי גודל מגרש מינימאלי.

**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 א':**

לפי תכנית מס' ג/7676 מאושרת.

### 3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(הישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות נבחרתים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	לפי תשריט			לפי תשריט
6		<b>לפי תכנית מס' ג/ 7676 בתוקף</b>													

טבלת שטחי בנייה

סה"כ	מוצע	קיים	קומת קרקע	קומה א'	קומה ב'
265	51	214	קומת קרקע	קומה א'	קומה ב'
242.5	127.5	115			
115	---	115			

הערות: 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 הכולט 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'.

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. מבנים להריסה:**

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

### **2. 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.

### **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.

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:

ע"ס

יוזם התוכנית:

ע"ס

מגיש התוכנית:

טאה טאה

משרד לטובת הנדסה

כפר מודא

עורך התוכנית:

אוענה מקומית כפר מודא  
10/4/03

אחרים:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים  
 אישור תכנית מס' 84/02/תנ/אד  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית  
12/11/03 ביום  
 \_\_\_\_\_  
 מנהל הועדה

הודעה על אישור תכנית מס'  
84/02/תנ/אד  
 מרסמה בלקוט פרסומים מס' 5224  
28.222.04 מיום

1977

הודעה על הפקדת תכנית מס'  
84/02/תנ/אד  
5203 מרסמה בלקוט פרסומים מס'  
02/12/03 מיום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים  
 הפקדת תכנית מס' 84/02/תנ/אד  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את התכנית  
23/12/02 ביום  
 \_\_\_\_\_  
 מנהל הועדה