

2854 - 2

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9942/ז

הועדה הבחירות לתכנון לבניה החליטה
מיום 24.5.98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי
מבוא העמקים
"ריינה"

הודעה על אישור תכנית מס' 9942/ז

באישור מילקום הפרסומים מס' _____

מיום _____

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

תכנית מס' ג/ 9942 המהווה
שינוי לתכנית מתאר
מס' ג/ 5507 שבתוקף

תכנית שינוי מאיזור מגורים ומסחרי מעורב
לאיזור מגורים "א".

28.6.98

תאריך

תאריך מס' /
אד"ר 75
34950 רשיון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מבוא העמקים

1998-07-01

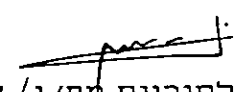
נתקבל

חוק מס'

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 9942 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר מס' ג/ 5507 שבתוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
המקום	:	כפר ריינה
תחום שפוט מוניציפלי	:	מ . מ . כפר ריינה
גוש / חלקה	:	גוש 17512 חלקה 23 .
שטח התכנית	:	3.104 דונם
יחם התכנית	:	שג'ראוי כמיל ת.ז 053798559 נצרת 114/36
בעל הקרקע	:	שג'ראוי כמיל ת.ז 053798559 נצרת ואחיו 114/36
עורך התכנית	:	חסן מאמון אדריכל נצרת 708 / פרטי פלאפון: 050-363823

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא עמקים
תוכנית מס' ג/ 9942 המהווה שינוי
לתכנית מס' ג/ 5507 שבתוקף

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 9942 .
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול וציף לפי התשריט.
2. מקום התכנית: כפר ריינה
גוש 17512 חלקה 23.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 29 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
ג- תכנית בינוי (מסמך מחייב) .

- 4- יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 5507 שבתוקף
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית והוראות
תכניות תקפות , יגברו הוראותיה של תכנית זו .
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 3.104 דונם .
- 6- מטרת התכנית :- 1- שינוי מאיזור מגורים ומסחרי מעורב למגורים "א" .
2- שינוי באחוזי בניה , גובה בנין , מס' קומות
(ראה פירוט בסעיף 14) .
3- חלוקת הקרקע למגרשים .
- 7- יזום התכנית : שג'ראוי כמיל ת.ז 053798559 114/36 נצרת .
- 8- בעל הקרקע: שג'ראוי כמיל ת.ז 053798559 114/36 נצרת ואחיו .
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מאמון , נצרת 708 / פרטי
פלאפון: 050-363823
- 10- ציונים בתשריט:
א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול בלתי מקוטע .
ב- דרך קיימת : צבע חום .
ג- מגורים מיוחד : כתום מותחם באדום .
ד- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
ה- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
ו- גבול מגרש :- קו בצבע סגול .
ז- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
ח- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
ט- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .

11- תכליות : באיזור מגורים " א " מותר להקים :

- א- בתי מגורים (עפ"י טבלה ונספח בינוי) בכל מקרה לא תותר-בניה צמודת קרקע (חד קומתית) אשר לא תאפשר המשך בניה לגובה בעתיד עפ"י תכנית בינוי .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה- חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב .
- ו- חנויות מזון וקיוסקים .
- ז- מספרות ומכוני יופי .

דרכים:- שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית תוך התקופה אשר לא תעלה על שלוש שנים לאחר אישור התוכנית .
 קו הבניה מהדרך יהיה לפי הרשום ברוזיטה של הדרך עצמה .
 לא יבנה בניין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חבורו לרשת הדרכים .

12- טבלת שטחים:-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
		93.0%	2.887	אזור מגורים ומסחרי מעורב
93.0%	2.887			אזור מגורים "א"
7.0%	0.217	7.0%	0.217	דרך קיימת
100%	3.104	100%	3.104	סה"כ
22		16		מס' יחיד בתחום התכנית

13- תנאי למתן היתר בניה :-

הגשת חישובים סטטיים ותכנית עתידית להמשך בניה לגובה בעתיד עפ"י תכנית בינוי .

13- טבלת זכויות והוראות בניה :-

מצב קיים

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות בכל קומה	שמוש עיקרי בכל קומה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניס	צדדי ואחורי	קדמי		
157%	57%	7% רק בקומת קרקע	50%	-----	157%	3.0 מ או 0 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	לפי תשריט ולא פחות מ 9 מ' מציר הדרך	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים ומסחרי מעורב

						צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי *	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מספר קומות	מסר
							-----	עד 12 מ' קומת הקרקע עד 5 מ'	2 + קומת קרקע מסחרית

* גובה הבנין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית .

מצב מוצע

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות בכל קומה	שמוש עיקרי בכל קומה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניס	צדדי ואחורי	קדמי		
%168	%42	%6	%36	%42 לכל היתר	168 לכל היתר	3.0 מ או 0 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	4 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "א",

						צפיפות נמו		גובה בנין מקסימלי *	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מספר קומות	חצר
						10	4	4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים	12 מ' 2.5 עליית גג או 14.5 מ' עם גג רעפים

* גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית.

14- יעוד: לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

15- פצויים: במידה ותחוייב הוועדה לשלם פצויים בגין השבחה שלילית או ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הוועדה מכל סכום שתחוייב בו.

16- הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הודעה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 188 / ב- 1965.

17- השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

18- שטחי עתיקות: לא יינתן היתר בניה או שמוש כל שהוא בקרקע בשטח התכנית אלא לאחר אשור אגף העתיקות.

19- אספקת מים: אספקת מים תתבצע בכפוף לחוק התכנון והבניה ובתיאום עם המועצה המקומית.

20- חשמל: א-1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
א-2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ב- עמודים שימצאו בתחום הכביש תידרש העתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי / או מבצעי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

21- תקשורת: מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק.

22- תאורה: תותקן בתחום תכנית זו מערכת תאורה על חשבון היזם, בהתאם להוראות משרד התחבורה והמוטאמת לעיצוב אדריכלי.

23- חניה : לא ינתן היתר בניה לכל מבנה אלא רק אם יובטחו בתחום המגרש חניה לפי הסטנדרטים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 .

24- אשפה : לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה בתיאום עם המועצה המקומית .
הרשות המקומית תדאג לפינויי אשפה מתאימה לכל משתמשי המגרשים בתחום תוכנית זו .

25- ביוב : כל בניין שיבנה לאחר מתן תוקף לתוכנית זו יסומן לגביו חיבור למערכת הביוב המרכזית או לבור סופג , באישור המועצה המקומית

26- ניקוז : השטחים הכלולים בתכנית זו ימצאו פתרון מי נגר עיליים בגגות שטחי חניה ושטחים מרוצפים , שבילים , דרכים מכל הסוגים , ע"י מערכות ניקוז שיותקנו במגרש ובכביש עצומו באישור הועדה המקומית .
הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית רשאית לשמור על קרקע לצורכי ניקוז , על קרקע זו לא יבנו מבנים או מתקנים אחרים .

27- תאריך : -----

28- חתימות :

עורך התכנית

מאמנו חסן

אדריכל

34950

בעל הקרקע



יוזם התכנית

