

9

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מפורטת

מס'

מ.ע.מ.ק. 05/5249 כ"ך

ע"ז. קו בנין קב"מ 4/מ"ב

שנוי לתוכנית מתאר מס' ג/5249 כפר ריינה
בסמכות הועדה המקומית
"מבוא העמקים"

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

שנוי לת"מ מס' ג/5249

תכנית מפורטת מס'

תכנית בסמכות הוועדה המקומית "מבוא העמקים"
תחום שפוט מועצה מקומית כפר ריינה

- 1 - שם וחלות: תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' לשנוי לת"מ מס' ג/5249 של כפר ריינה. התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה שעל גבי התשריט המצורף אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הכלולים בה.
- 2 - מקום התכנית: גוש 17524 חלק מחלקה 6.
- 3 - מסמכי התכנית: התכנית כוללת תקנון (הוראות בניה) ב-25 סעיפים על גבי חמישה דפים. תשריט מצורף בק"מ 500 : 1 ותוכנית בינוי מוצע בקנ"מ 250 : 1 ומפה . מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 4 - שטח התכנית: שטח התכנית 364 מ"ר .
- 5 - מטרת התכנית: א. שינוי קו בנין קדמי ואחורי ע"פ סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה
- 6 - יחס לתכניות : התכנית מהווה שנוי לתכנית מס' ג/5249 הכללית של כפר ריינה.
אחרות
- 7 - יחס התכנית: תותרי לויס ת.ז. 5373893/6 כתובת 309/5 נצרת ת.ד. 1541
- 8 - בעל הקרקע: תותרי אדילה ת"ז 5438852/5 .
- 9 - עורך התכנית: נואטחה נאהידה מהנדסת אזרחית רשיון מס' 79850 ת.ד. 430 כפר ריינה. מוחמד חסן - אדריכל ת.ד. 384 משהד

10 - סימני התשריט:	קו כחול עבה	גבול התכנית
	צבע כתום עם משבצות	אזור מגורים + מסחרי מעורב
	בצבע אפור	
	קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
	צבע חום	דרך קיימת מאושרה
	קו כחול מקוטע	קו בנין
	מספר בריבע	מס' דרך
	עליון במעגל	
	מס' בריבוע	רוחב דרך
	תחתון במעגל	
	מס' בריבוע	קו בנין
	צידי שבמעגל	

11 - שטחי עתיקות:

לא יינתן היתר בניה או שמוש כל שהוא בקרקע בשטח התכנית אלא לאחר אשור אגף העתיקות.

12 - חניה:

בתחום התכנית יוקצה שטח לחניה עפ"י תקנון חוק התכנון והבניה תשמ"ג - 1983

13 - איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם:

א - מרחק מקו מתח גבוה:
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין חפור מעל ובקרבת תילי החשמל התת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ב - מרחק מקו מתח גבוה:
לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת. ברשת מתח גבוה יינתן היתר בניה רק במרחק 2 מ' מקו אנכי משום אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ג - מרחק מקו מתח גבוה 22 ק"ו:
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 5 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ד - מרחק מקו מתח עליון 110 ק"ו:
לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. בקו מתח עליון עד 110 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 9.50 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ה - מרחק מקו מתח עליון 150 ק"ו:
לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. בקו מתח עליון עד 150 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 9.50 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ו - מרחק מקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. יינתן היתר בניה לבנין רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר ו/או הקרוב ביותר של המבנה

ברשת מתח גבוה - 2 מ'.
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 9.50 מ'.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 9.50 מ'.

14 - אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארית של חב' חשמל ישראל.

15 - אספקת מים

אספקת המים תהיה מחב' מקורות ובאשור משרד הבריאות לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית.

16 - היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

הפקעות לצורכי צבור ורשום:

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

18 - חלוקה ורשום:

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים, גבולות המגרשים המוצעים בתכנית.

19 - א. אזור מגורים + מסחרי מעורב.

ניתן להקים מבנים עד 12 מטר, שתי קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה עד 5.0 מ'.
הוועדה המקומית רשאית לאשר קומה נוספת לאשר תוספת קומה בהתאם לאופי הבניה בסביבה.

20 - תקשורת:

התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התכנית בתיאום ובהסכמת הרשות המוסמכת המטפלת בנושא ובאשור הוועדה המקומית.
לא ייבנה מבנה לתקשורת בשטח התכנית בלי קבלת היתר בניה מהוועדה המקומית.
הנחת קווי תקשורת תבוצע רק לאחר תיאום ואישור הוועדה המקומית אולם אינה כרוכה בהיתר בניה.
לא יינתן היתר בניה מעל קווי תקשורת תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת קווי תקשורת תת קרקעיים אלא לאחר דווח ואשור (בפרק זמן סביר) של בעל קווי התקשורת.

21 - ניקח ותעול:

21 - ניקח ותעול:

ניקח ותעול מותרים בכל שטח התכנית בהתאם לדרישת רשות הנקח המוסמכת ובאשרור הוועדה המקומית.
הוועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע שדרושה לנקח נגר ואין להקים על קרקע זו שום בנין חוץ מעבודות הנקח או התעול בהתאם ותשריטים שיוגשו לוועד המקומית.

22 - ביוב:

בכל מגרש שבתחום התכנית תותר הבניה רק לאחר הגשת פתרון לסלוק הביוב שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

23 - שמוש בקרקע ובבנינים:

על הקרקע ייבנו מבני מגורים ובניני עמך על פי טבלת הזכויות שבסעיף מס' 24.

24 - טבלת זכויות:

להלן טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992.

טבלת מצב קיים

קווי בנין			גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה שטחי בניה מקסימלי					שטח מגרש מינימלי ב- מ"ר	שם, תאור ושימושים עיקריים
קדמי	אחורי	צידי	מטרים	מס' קומות	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
מטרים											אזור מגורים ומסחר
3	0 או 3	2	12.0	2+ מסחר	50%	--	150%	--	150%	250 או כפי שקיים	

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
והישוב שמחים ואחוזי בניה בתוכנית והיתרים תשנ"ב 1992
טבלת מצב סוצי**

קווי בנין			גובה בנין מקסימלי	אחוזי בניה					שטח מגרש מינימלי ב-מ"ר	שם, תאור ושימושים עיקריים	
צידדי	אחורי	קדמי		שטחי בניה מקסימלי							
מטר ים			מטרים	מס' קומות	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
3	0	2*	12.0	2+ מסחר	ללא שנוי ממצב קיים					250 או כפי שקיים	אזור מגורים ומסחרי

מצב קיים :

- לגבי בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו, במרווחים קדמיים הקטנים ממה שנקבע בתכנית זו, תותר הקמת קומות עליונות על גבי אותו בנין קיים במרווחים שהיו קיימים בקומת קרקע ולפי שיקוליה של הועדה המקומית.

מצב מוצע:

* קו בנין קדמי בקומות העליונות יתייחס למגרש 6/10 בלבד ולא לכל הרחוב (דרך מס' 45).

03 - פירושים :


במסגרת התהליך הועדה המקומית לשלם פצויים בגין זריחת ערך והשבתה של קרקע לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יחס התכנית לשפות את הועדה בכל הסכומים שתהווה בו.

26 - הוראות עיצוב ארכיטקטוני ולצידן כי :

- א. הזית צפופית ומזרחית הייבות בציפוי קשיח כגון אבן
- ב. האזור הפינתי הסמוך לצומת המסומן לגינון בתשריט יגונן
- ג. יצי היזם ולא יבנה בו דבר עקב בטיחות בשדה ראייה לנהגים החוצים המערבית ונהיה אטומה.

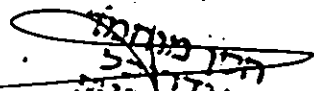
27 - התימונ


ישראל הקרקע


הירום

נאהדה עראם
מהנדסת אורחית
מ.ר. 79850
המתכנן

מועצה מקומית ריינה
مجلس الرينة المحلي


מס' ר. 5379

ועדה מקומית מנבוא העמקים

אישור תכנית מס' 05/524/44/6

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיעור מס' 5/98/6 ביום 14.4.99

 י"ג העדה

 י"ג התנ"ר

05/524/44/6

הודעה על אישור תכנית מס' 05/524/44/6

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

התכנית פורסמה לאישור

בעתונות בתאריך 28.5.99