

6

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים
"כפר ריינה"

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

אישור תכנית מס' 11319

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 15.5.2012 לשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11319

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4901

מיום 12.7.2012

תוכנית מס' ג/ 11319 המהווה
שינוי לתוכנית מס' ג/ 5249 שבתוקף

שינוי בתווי דרך
שינוי בקוי בנין קדמי לבית קיים
לפי תשריט

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/11319 המהווה שינוי
לתוכנית מס' ג/5249 שבתוקף

הצפון	:	מחוז
יזרעאל	:	נפה
כפר ריינה	:	המקום
מ . מ . כפר ריינה	:	תחום שפוט מוניציפלי
גוש 17529 חלקי חלקות 20,33,34,43 (חלק)	:	גוש / חלקה
3.58 דונם	:	שטח התכנית
3303106 עתאמנה קאסם ת.ז כפר ריינה מיקוד 16940 טל: 06-6564207	:	יזום התכנית
5088000 עתאמנה נפאן ת.ז כפר ריינה מיקוד 16940 טל: 06-6564207 ואחרים	:	בעל הקרקע
חסן מוחמד אדריכל ת.ז 384 נצרת 16103 טל: 06-6412624 פלאפון: 050-325772	:	עורך התכנית

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 11319 המהווה שינוי
לתוכנית מס' ג/ 5249 שבתוקף

- 1- שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11319
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר כנא
גוש 17529 חלקי חלקות 20,33,34,43 (חלק)
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 30 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
- 4- יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס'
ג/ 5249 שבתוקף
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית והוראות
תכניות תקפות , יגברו הוראותיה של תכנית זו
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 3.58 דונם .
- 6- מטרת התכנית :- * שינוי בתווי דרך .
* שינוי בקו בנין קידמי לבית קיים לפי תשריט .
* קביעת הוראות חזכיות בניה בשטח התכנית .
- 7- יזום התכנית : עתאמנה קאסם ת.ז 3303106 כפר ריינה מיקוד 16940
טל:- 06-6564207
- 8- בעל הקרקע: עתאמנה נפאן ת.ז 5088000 כפר ריינה מיקוד 16940
טל:- 06-6564207 ואחרים .
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ז 384 , נצרת .
טל: 06-6412624 פלאפון :- 050-325772 .
- 10- ציונים בתשריט:
א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול .
ב- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
ג- דרך קיימת : צבע חום .
ד- דרך להולכי רגל:- ירוק וירוק כהה לסרוגין .
ה- דרך מוצעת : צבע אדום .
ו- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
ז- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
ח- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
ט- דרך לביטול :- קווים אדומים באלכסון .
י- מס חלקה רשומה : מס בצבע ירוק .
כ- גבול חלקה : קו ירוק .
ל- להריסה :- צבע צהוב .

11- תכליות:-

דרכים :-

ישמשו למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מזרקות , גינון וחניה .
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

באזור מגורים "א" מותר להקים ע"פ תכנית ג/ 5249 :-

- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה- חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב .
- ו- חנויות מזון וקיוסקים .
- ז- מספרות ומכוני יופי .

דרך להולכי רגל : ישמש להולכי רגל ולרכב חירום . אסורה כל בניה בתחום
 הדרך פרט למתקני דרך .

12- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב- ד'	
63.1%	2.26	63.40%	2.27	אזור מגורים "א"
31.0%	1.11	31.80%	1.14	דרך קיימת
4.80%	0.17	4.8%	0.17	דרך להולכי רגל
1.10%	0.04			דרך מוצעת
100.0%	3.58	100.0%	3.58	סה"כ

13- טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
%168	%42	24%	144%	*	%168	3.0 מ' או 0 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	4 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "א"

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

* הועדה רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ בניה לא יעלה על אחוז הבניה המותר (168%)

** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית .

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

15- בנינים קיימים :- מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושר .
רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים :
א- המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי ו/ או שצ"פ .
ב- למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח .
ג- הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב

16- הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב בפרק ח' סעיפים 188,189 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. בהתאם לסעיף 26 לחוק התו"ב .

17- השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א').

18- שטחי עתיקות :- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

19- אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשת המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות דצון מהנדס הועדה המקומית .

20- חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקירבת קוי חשמל עליים יינתן היתר וְק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולטו / 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" 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 ובאיזור הבניה ישנם קוי 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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

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

22- פיצויים :- במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה נתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו .

23- תניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

24- אשפה : סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית .
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

25- ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

26- ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

27- מיגון :- בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו אמצעי מיגון מתאימים ומאושרים ע"י הג"א .

28- מבנים להריסה :- לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התו"ב

29- תאריך: 30-05-00

30- חתימות:

עורך התכנית

אדריכל
חפץ מוחמד
מס. רשום 38379

בעל הקרקע

ג'אן

יוזם התכנית