

AP

מחוז הצפון

מחוז הצפון
 תפקוד המנהל והבניה תשכ"ח - 1965
 מס' 10836
 מס' 35.00
 סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי -
 מבוא העמקים

" ריינה "

מס' 10836
 מס' 429
 מס' 2000-6

תוכנית מס' ג / 10836 המהווה
 שינוי לתוכנית מתאר מס'
 ג / 5507 שבתוקף

שינוי יעוד מאזור חקלאי
 למגורים "א" ודרך גישה
 שינוי יעוד דרך להולכי רגל לדרך גישה
 שינוי יעוד מ ש. צ. פ. למגורים "א" ודרך גישה
 שינוי ממגורים "א" ל ש. צ. פ.
 חלוקת הקרקע למגרשים
 קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג' / 10836 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר מס' ג' / 5507 שבתוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
תחום שפוט מוניציפלי	:	מ . מ . כפר ריינה
המקום	:	כפר ריינה גוש 17512 חלקה 20 חלקי חלקות 1,24
שטח התכנית	:	6.94 דונם
מס' יח"ד	:	39 יח"ד
מטרת התכנית	:	שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א" ודרך גישה שינוי יעוד דרך להולכי רגל לדרך גישה שינוי יעוד מ ש. צ. פ. למגורים א ודרך גישה שינוי ממגורים "א" ל ש. צ. פ. חלוקת הקרקע למגרשים . קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית
יזום התכנית	:	ענאן אבו נעאג' ת.ז. 05704474 מרים אבו נעאג' ת.ז. 028286375 כוכב הצפון 14/5 נצרת טל: - 06-6464374
בעל הקרקע	:	ענאן אבו נעאג' ת.ז. 05704474 מרים אבו נעאג' ת.ז. 028286375 כוכב הצפון 14/5 נצרת טל: - 06-6464374 ואחרים
עורך התכנית	:	חסן מוחמד אדריכל ת.ז. 384 נצרת 16103 טל: 06-6412624 פלאפון: - 050-325772

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 10836 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר מס' ג/ 5507 שבתוקף

1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10836 והיא חלה על
השטח המותחם בקו כחול עבה . בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי
נפרד ממנה .

2. מקום התכנית: כפר ריינה גוש 17512 חלקה 20 , חלקי חלקות 1,24

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 30 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית

4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר
כפר ריינה מס' ג / 5507 שבתוקף. במקרה של סתירה
בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית
אחרת החלה על השטח , תכנית זו עדיפה .

5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 6.94 דונם .

6- מטרת התכנית :- שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א" ודרך גישה
שינוי יעוד דרך להולכי רגל לדרך גישה
שינוי יעוד מ ש. צ. פ. למגורים "א" ודרך גישה
שינוי ממגורים "א" ל ש. צ. פ.
חלוקת הקרקע למגרשים .
קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית .

7- יוזם התכנית : ענאן אבו נעאג' ת.ז 05704474
מרים אבו נעאג' ת.ז 028286375 כוכב הצפון נצרת
טל:- 06-6464374

8- בעל הקרקע: ענאן אבו נעאג' ת.ז 05704474
מרים אבו נעאג' ת.ז 028286375 כוכב הצפון נצרת
טל :- 06-6464374 ואחרים .

9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ד 384 , נצרת .
טל: 06-6412624 פלאפון:- 050-325772

10- ציונים בתשריט:

- א- גבול תכנית קיימת :- קו כחול מקוטע
- ב- גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- שטח חקלאי :- פסים משתלבים ירוק לבן באלכסון .
- ה- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ו- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה באלכסון לסרוגין
- ז- דרך גישה :- אדום ירוק לסרוגין .
- ח- אזור מגורים+ מסחר:- כתום אפור באלכסון לסרוגין .
- ט- שטח למבני ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
- י- דרך קיימת :- צבע חום .
- כ- מס' מגרש :- מספר בתוך מלבן בצבע שחור .
- ל- גבול מגרש :- קו בצבע ורוד .
- מ- מס חלקה רשומה :- מס בצבע ירוק .
- ן- גבול חלקה :- קו ירוק .
- ס- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- ע- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
- פ- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- ץ- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .

11- תכליות :

באזור מגורים "א" מותר להקים :-

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

דרך להולכי רגל :-

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

דרך גישה :-

תשמש למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך . רוחבה של דרך זו לא יקטן מ 6 מ' .

בשטח ציבורי פתוח מותר להקים :-

- א- כיכרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים .
- ג- מגרשי משחקים .

12- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב- ד'	
		35.10%	2.43	אזור חקלאי
81.40%	5.65	52.30%	3.63	אזור מגורים "א"
8.60%	0.60	8.60%	0.60	ש.צ.פ.
2.20%	0.15	4.0%	0.28	דרך להולכי רגל
7.8%	0.54			דרך גישה
100.0%	6.94	100.0%	6.94	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%	42% בק.ק. + 6% בכל אחת משאר הקומות	108%	**	%168	3.0 מ או 0 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	3 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "א"

						צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי ****	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מסר	מספר קומות
						7	3	12 מ' + 2.5 עליית גג או 14.5 מ' עם גג רעפים	3 קומות מעל קומת עמודים

* במידה ובמגרש יבנו 2 מבנים יש לשמור על מרחק של 6 מ' ביניהם ו/ או קו 0 ללא פתחים.

** הועדה רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה בתנאי שהבניה מתחת ומעל למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוזי בניה מותרים (168%)

*** יותרו בקומת עמודים - אחסנה עד 9 מ"ר ותניה מקורה - עבור כל יחידת דיור שיחשבו שטחי שירות

**** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם.

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

15- בנינים קיימים: - מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.

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 וירשמו 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 רצון מהנדס הועדה המקומית.

20- חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קוי חשמל עליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי 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'.
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 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- חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

23- 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 .

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

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

26- חלוקה :- חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים .
יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית . תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית . בהתאם לחוק התו"ב .

27- תנאי היתרי בניה :- לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר סלילת דרך גישה והתאמת מפלס הכביש למפלס כניסה .

28- מקלוט:- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א .

29- תאריך: 2.11.99

30- חתימות:

עורך התכנית



חסן יוחמד
מס' 1000

בעל הקרקע



אבו סעיד

יוזם התכנית



אבו סעיד