

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מפורטת

מס'
ג / 6 / מע / מק / 5249 / 15

שנוי לת"מ מס' ג/5249 כפר ריינה
בסמכות הועדה המקומית

מחוז הצפון

תכנית מפורטת מס ג/6 / מע/ מק/ 5249 / 15 שנוילת"מ מס' ג/5249

תכנית בסמכות הוועדה המקומית
תחום שפוט מועצה מקומית כפר ריינה

שם וחלות:

תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' ג/6 / מע/ מק/ 5249 / 15 שנוי ת"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 חלקה 100 ומגרש 100/2 חלק מחלקה 96 כפר ריינה.

3 - מסמכי התכנית:

התכנית כוללת א. תקנון (הוראות בניה) ב-32 סעיפים על גבי שמונה דפים.
ב. תשריט מצורף בק"מ 1:500 ומפה.
ג. העתק מתוכנית חלוקה מאושרת
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4 - שטח התכנית:

שטח התכנית כ- 0.233 דונם.

תחום שיפוט מוניציפולי כפר ריינה.

5 - מטרת התכנית:

א. שנוי קו בנין קדמי וצדדי ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
ב. שנוי באחזי בנייה בקומה ללא שנוי בסה"כ באחזי בנייה לפי סעיף 62 א (6)(9).

6 - יחס לתכניות:

התכנית מהווה שנוי לתכנית מס' ג/5249 של כפר ריינה.
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

7 - יחוס התכנית:

ראשד סלימאן ת.ז. 5014930 , כתובת: רינה, מיקוד 16940, טל' 06-6565756.

8 - בעל הקרקע:

ראשד סלימאן ת.ז. 5014930 , כתובת: ריינה מיקוד 16940 טל: 06-6565156.

9 - עורך התכנית:

נואטחה נאהידה מהנדסת אזרחית רשיון מס' 79850 ת.ד. 430 כפר ריינה.
סביצקי מרינה אדרכלית מס' רשיון 79197, רח' השחר 13/1 כרמיאל מיקוד 21692.

10 - סימני התשריט:

קו כחול עבה גבול התכנית
צבע כתום אזור מגורים א'
קו ירוק דק.....גבול חלקה רשומה
צבע חום דרך קיימת מאושרה
מספר ברביע מס' דרך
עליון במעגל.
מס' ברביע רוחב דרך
תחתון במעגל.
מס' ברביע קו בנין
צידי שבמעגל.

11 - שטחי עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

12 - חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
חניות יבוצעו ויסומנו בשטח ויבדקו על ידי מפקח בניה כתנאי לקבלת טופס 4 .

13 - איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם:

1 . לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב 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 האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

14 - אספקת חשמל

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

15 - אספקת מים

אספקת המים תהיה מהרשת המקומית ובאשור משרד הבריאות לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית.

16 - היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

17 - 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. תנאי להוצאת היתר בניה הנשת תשריט חלוקה על רקע תוכנית מדידה של מודד מוסמך לוועדה המקומית ואישורה.

19 - רשימת תכליות:

אזור מגורים א - לפי תוכנית ג / 5249 .
דרך - ישמש למעבר כלי רכב , תשתיות, מדרכות , גינון , אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

20 - תקשורת:

התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התכנית בתיאום ובהסכמת הרשות המוסמכת המטפלת בנושא ובאשור הוועדה המקומית.

21 - ניקוח ותעול:

תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ניקוח באשור רשות הניקוח האזורית ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.

22 - ביוב:

בכל מגרש שבתחום התכנית תותר הבניה רק לאחר הגשת פתרון לסלוק הביוב שיאושר על ידי הוועדה המקומית ומשרד הבריאות ואכה"ס.

23 - שמוש בקרקע ובבנינים:

על הקרקע ייבנו מבני מגורים ובנייני עמד על פי טבלת הזכויות שבסעיף מס' 25 .

2 - טבלת שטחים :

באזרחים		מ"ר		שטח	י ע ו ד
מוצע	קיים	מוצע	קיים		
5	5	11	11		דרך מאושרת
95	95	212	212		מגורים א'
100	100	223	223		סכ"ה

2 - טבלת זכויות :

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

קווי בנין			גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי						שטח מיני מלי במ"ר	שם תיאור ושימושי ם עיקריים
צדדי	אחורי	קדמי	מטר ים -	מס' קומו ת +3 ק.ע.	סכ"ה	כיסוי קרקע	שטח שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
3 א 0	3 א 0	3 א לפי תשריט	12	+3 ק.ע.	109	----	9	36 בק' 100 סכ"ג	--	----	400 או כפי קיים	מגורים א'

טבלת מצב מוצע :

קווי בנין			גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי						שטח מינימ לי במ"ר	שם תיאור ושימושים עיקריים
צידי	אחורי	קדמי	מטר- ים	** מס' קומות	סכ "ה	כיסוי קרקע	שטח שרות	שימוש עיקרי	מתחה מפלס בסיסה	מעל מפלס בסיסה		
לפי תשריט מוצע			לפי תוכנית 5249			50%*	לפי 5249		לפי תוכנית 5249		400 או כפי קיים	מגורים א'

** בקשה לבנייה קומה נוספת על קו אפס, תדון כבקשה להקלה מהוראות התוכנית בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה
* יותר 50% בקומה במקום 36% ללא שנוי בסה"כ באחוזים

26 - פיצויים :

במידה שתחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב מתחייב יוזם התוכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו.

27 - בנינים קיימים :

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1995) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתוכנית 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 או שצ"פ
- ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין ע"י רשויות הפיקוח.
- ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

28 - מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א .

29 - הרחקת אשפה :

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויטומן בתכנית ההגשה .

הוראות עיצוב ארכיטקטוני:

החזית הצדדית של הקו האפס לבניין תהיה אטומה.

31 - הריסות:

הסככה במגרש והקיר בתווי הדרך המסומנים להריסה תהרס תוך שנה מתאריך אישור התוכנית כולל החלק החדר לחלקה 24 בגוש 17527 .
תנאי למתן היתר בנייה הריסת כל המסומן להריסה.

32 - חתימות:

בעל הקרקע

ס' יצחק כהן

היוזם

ס' יצחק כהן

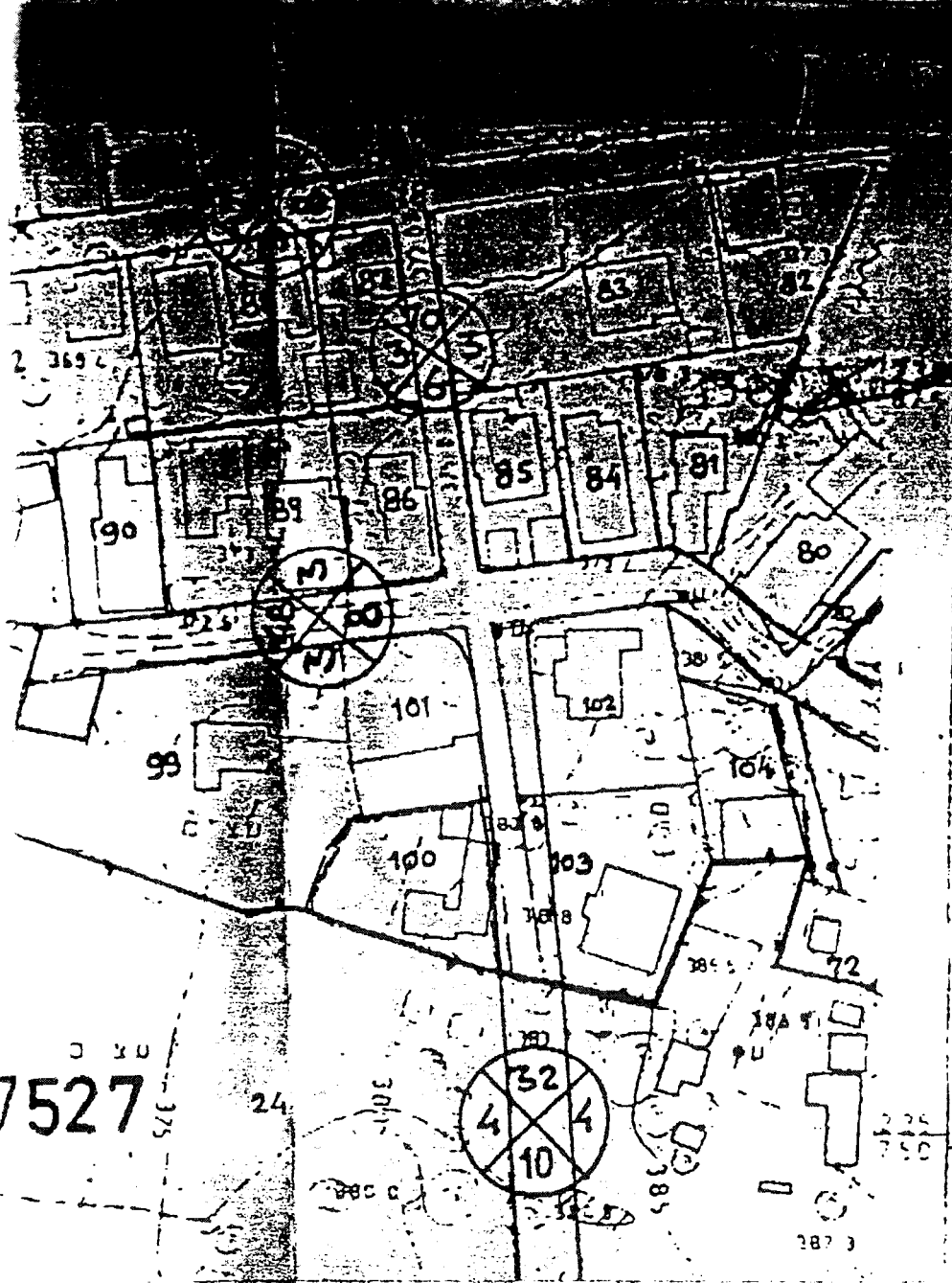
המתכנן

נא להודיע לראש
מהנדס
מקום הריסת
מ"ד 79800

مجلس محلي الرينة
مؤسسة موقوميت رينة

מועצה מוקומית רינה

יצחק כהן
3096 1250



ט צ ס
7527

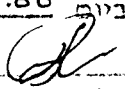
תרשים סביבה 250

99

חלוקה

התימות	תו	בעלות	השטחים בדל מ"ר	מספר חלקות	
				ת.בע	ארעי / סופי
<i>5037770</i>	<i>5037770</i>	עקרמה ראש	0.427	100/1	
		סנימון	0.213	100/2	
			0.640	100	

5037770

ועדה מקצועית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 16/16/16/16/16/16
הגובה המקסימלי התמיכה לאשר את התכנית
נמשכה מס' 10/10/10 ביום 2.3.00


15/5
הודעה על אישור תכנית מס. 16/16/16/16/16/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5019
מיום 17.9.01

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בוצאריק 19.8.01