

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מפורטת

מס'

ג / 11215

11215	הודעה על אישור תוכנית מס.
4933	הודעה על אישור תוכנית מס.
16.11.20	תאריך

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והערים תשכ"ה - 1965	
11215	מס' התכנון
12.6.20	תאריך
4933	מס' התכנון
שם המועצה המקומית	
שם המועצה המחוזית	

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

מחוז הצפון

תכנית מפורטת מס' ג... / 11215 שנוי לת"מ מס' ג/5249

תכנית בסמכות הוועדה המחזית
תחום שפוט מועצה מקומית כפר ריינה

1 - שם וחלות:

תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' ג/ 11215 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 הענינים הכלולים בה.

2 - מקום התכנית:

גוש 17522 חלקה 24,25 חלק מחלקות 35, 32, 33, 68,70, 71 כפר ריינה.

3 - מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תקנון (הוראות בניה) ב- 30 סעיפים על גבי שישה דפים. תשריט
מצורף בק"מ 1:1250.
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4 - שטח התכנית:

שטח התכנית 8.81 דונם.

תחום שיפוט מוניציפולי כפר ריינה.

5 - מטרת התכנית:

א. שנוי יעוד ש.צ.פ. לשטח מגורים.
ב. הגדלת אחוזי בנייה מותרים.

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 - יחס התכנית:

אבו חנא ג'מיל, ת.ז. 2073968, כתובת: ריינה, מיקוד 16940, טל' 6-6461788

8 - בעל הקרקע:

אבו חנא ג'מיל ת.ז. 2073968, כתובת: ריינה מיקוד 16940 טל: 066461788
מ.מ.י., ואחרים.

9 - עורך התכנית:

נואטחה נאהידה מהנדסת אזורית רשיון מס' 79850 ת.ז. 430 כפר ריינה.

10 - סימני התשריט:

קו שחור מסונן	גבול גוש
קו כחול עבה	גבול התכנית
צבע כתום	אזור מגורים א'
קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
צבע חום	דרך קיימת מאושרה
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
מספר ברביע	מס' דרך
עליון במעגל	
מס' ברביע	רוחב דרך
תחתון במעגל	
מס' ברביע	קו בנין
צידי שבמעגל	
מס' בעגול	מס' חלקה
בצבע אדום	
מס' באלפסה	מס' מגרש
בצבע שחור	

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.

13 - איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם:

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 ובאזור הבניה ישנם קווי 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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 הנשתתשת חלוקה על רקע תוכנית מדידה של מחדד מוסמך לוועדה המקומית ואישורה.

19 - רשימת תכליות:

אזור מגורים א - לפי תוכנית ג / 5249 .
שצ"פ - ישומט לגנון ונטיעות.
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 - ניקח ותעול:

תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ניקח באשור רשות הניקח האזורית ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

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 ובניני עזר על פי טבלת הזכויות שבסעיף מס' 25 .

1 - טבלת שטחים :

י ע ו ד		שטח מ"ר		אחח בניה	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
3225	3225	37	37	37	37
4524	4730	51	54	51	54
1061	855	12	9	12	9
8810	8810	100	100	100	100
סכ"ה		סכ"ה		סכ"ה	

2 - טבלת זכויות :

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

שטח בניה מקסימלי	גובה בנין מקסימלי	קווי בנין			מגדל מגרש מינימלי במ"ר	שטח תיאור ושימושים עיקריים
		קדמי	אחורי	צידי		
סכ"ה	מס' קומות	מס' - יס	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
119	50	9	110	119	400	מגורים א'

26 - פיצויים :

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

2 - בנינים קיימים :

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1995) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתוכנית זו יאושרו.
רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרחקים חוקיים בתנאים הבאים :

- א. המבנה הקיים אינו חדר 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 ויסומן בתכנית ההגשה.

30 - חתימות :

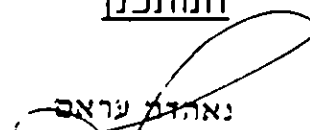
בעל הקרקע



היוזם



המתכנן



נאהדמ עראם
מהנדסת אדריכלית
מ.ר. 79850