

2-4217

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

9448

282.98

1435

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא עמקים
" ריינה "

9448

1435

282.98

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס ג / 9448 המהווה
שינוי למתאר מס ג / 1229
ולמתאר ג / 5507 שבתוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תכנית שנוי יעוד מס' ג/ 9448
המהווה שינוי למתאר ג/1229 ולמתאר
ג/5507 שבחוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
המקום	:	כפר ריינה
תחום שפוט מוניציפלי	:	מ . מ . ריינה
גוש / חלקה	:	גוש 17511 חלקות 21,22,43 גוש 17512 חלקה 1 גוש 17513 חלקות 31,33,50,56
שטח התכנית	:	2.815 דונם
יחם התכנית	:	עלי נמר חמד ת.ז. 5257871 כפר ריינה
בעל הקרקע	:	עלי נמר חמד ת.ז. 5257871 ואחרים
עורך התכנית	:	חסן מוחמד אדריכל ת.ז. 384 נצרת 16103 טל: 06-576511 פקס: 06-462028

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
שינוי למתאר ג/ 1229 ולמתאר
ג/ 5507 כפר ריינה

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 9448 לשינוי יעוד
מחקלאי למגורים "א" והרחבת דרך .
2. מקום התכנית: כפר ריינה
גוש 17511 חלקות 21,22,43
גוש 17512 חלקה 1
גוש 17513 חלקות 31,33,50,56 .
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
א- 6 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 26 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית .
- 4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר
ג / 1229 ולמתאר ג/ 5507 שבתוקף .
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 2.815 דונם .
- 6- מטרת התכנית : א- שנוי יעוד השטח מחקלאי למגורים "א" והרחבת דרך .
- 7- יוזם התכנית : עלי נמר חמד ת.ז 5257871 כפר ריינה .
- 8- בעל הקרקע: עלי נמר חמד ת.ז 5257871 כפר ריינה ואחרים .
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ז 384 , נצרת .
טל: 06-576511 פקס' 06-462028 .
- 10- ציונים בתשריט: א- גבול תכנית קיימת : קו כחול מקוטע .
ב- גבול תכנית מוצעת : קו כחול בלתי מקוטע .
ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
ד- דרך קיימת : צבע חום .
ה- דרך מוצעת : צבע אדום .
ו- אזור חקלאי : צבע ירוק באלכסון .
ז- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
ח- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול .
ט- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .

11- תכליות : באיזור מגורים " א " מותר להקים :

א- בתי מגורים .

דרכים:- שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית תוך התקופה אשר לא תעלה על שלוש שנים לאחר אישור התכנית .
 קו הבניה מהדרך יהיה לפי הרשום ברוזיטה של הדרך עצמה .
 לא יבנה בניין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים .

12- טבלת זכויות והוראות:-

אחחי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שסחי שרות בכל קומה	שמוש עיקרי בכל קומה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחור	קדמי		
%168	%42	%6	%36	%42 לכל היותר	%168 לכל היותר	3.0 מ או 0 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	3 מ' או לפי תשרים	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים " א "

						מס' יח' במגרש סה"כ	צפיפות נסו מס' יח' לדונם	גובה בנין מקסימלי	
								מסר	מספר קומות
						4	10	12 מ' 2.5 עליית נג או 14.5 מעל קומת מ' עס נג רעפים	4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודי

* גובה הבנין יהשב לפי הכניסה הקובעת לבנין .

13- יעוד : לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לחלות שנקבעה וסומנה לה ובהתאם לתוכנית זו .

14- הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הודעה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיף 188 / ב- 1965 .

15- השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק .

16- שטחי עתיקות: לא יינתן היתר בניה או שמוש כל שהוא בקרקע בשטח התכנית אלא לאחר אישור אגף העתיקות .

17- אספקת מים: אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים או לחבר בית לרשת בלי תעודת היתר מאת הרשות המוסמכת לזה . אספקת המים תהיה מרשת מ.מ.כפר דינה .

18- חשמל: א- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוידיים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
א- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
ב- עמודים שימצאו בתחום הכביש תידרש העתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי ו / או מבצעי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל .

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

20- תאורה: תותקן בתחום תכנית זו מערכת תאורה בהתאם להוראות משרד התחבורה והמותאמת לעיצוב אדריכלי .

21- חניה : יוקצה שטח לחניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או התקנות התקיפות ביום אישור תכנית זו.

22- אשפה : יובטח בכל מגרש מקום לפחי האשפה ותוכן תכנית פינוי אשפה ע"י היזם לסוגיה השונים כולל פירוט כלי האצירה, שיטת האיסוף, מקום ושטח האיסוף, הכל בתיאום עם מהנדס המועצה או הועדה המקומית.

23- ביוב: כל היתר לבניה או לשימוש בבנין או בחלק ממנו ינתן לאחר הבטחת חיבורו לרשת ביוב מרכזית.

24- ניקוז: למתן היתר בניה יש לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי הקרקע המתאימים, או הכל על פי שיקולי דעת מהנדס הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזהמים ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול.

25 - תאריך : 27.3.98

26- חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית


חסן מוחמד
אדוויס
מס' ר. 38379



