

5

2-4492

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. רינה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס: 12325
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.11.02 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/12325 - שינוי ייעוד והוראות בנייה המהווה שינוי לתכנית ג/5249 המאושרת.

החיעה על אישור תכנית מס: 12325
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 5058
 מיום 7.3.02

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה

נ.צ. מרכזי	מזרח: 179750	צפון: 235850
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17524	14	

1.3 שטח התוכנית: 0.576 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: סובחי מוסא ת.ז. 2051596, כפר רינה, פל: 050-287341

זם התוכנית: מחמוד סובחי מוסא ת.ז. 28176543 כפר רינה פל: 050-287341

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת טל: 04-6015023 פקס: 04-6020263 פל: 050-325772

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס: 12325
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.4.02 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

12325 א

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/5249 המאושרת בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12.10.00	הכנה
04.05.01	עדכון 1

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו כחול.
- ב-גבול תכנית מאושרת ג/ 5249 :- קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים מיוחד : צבע כתום מותחם באדום .
- ד- דרך קיימת :- צבע חום .
- ה- מגורים מסחרי מעורב :- כתום אפור לסירוגין .
- ו- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- ז- קו בנין :- קו אדום מקווקו .
- ח- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- ט- גבול חלקה :- קו ירוק .
- י- מספר מגרש :- מספר בצבע שחור .
- יא- גבול מגרש :- קו שחור .
- יב- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יג- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יד- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
100.0%	0.576			מגורים מיוחד
		100.0%	0.576	מגורים מסחרי מעורב
100.0%	0.576	100.0%	0.576	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי יעוד מאזור מגורים מסחרי מעורב למגורים מיוחד
שינוי בקווי בנין

קביעת הוראות ותכניות בניה (למתן לגיטימציה לבניינים קיימים)

2.2.1 טבלת שטחים ונתונים כמותיים :-

שני הבניינים				בנין 2'		בנין 1'		
אחח (%)	שטח שרות	אחח (%)	שטח עיקרי	שטח שדות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	קומה
8.77	50.52	38.63	222.54	28.32	118.8	22.20	103.74	קרקע
4.64	26.76	43.50	250.58	14.04	137.3	12.72	113.28	ק-א
5.86	33.76	37.91	218.4	14.04	137.3	19.72	81.10	ק-ב
3.65	21.04	22.65	130.4	21.04	130.4			ק-ג
22.92	132.08	142.67	821.92					סה"כ
7 יח"ד				4 יח"ד		3 יח"ד		מס' יח"ד

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

באזור מגורים מיוחד מותר להקים:

- א. בתי מגורים.
- ב. חניה להחנות רכב פרטי.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה	גודל מגרש מיני במ"ר	שם תאור שימוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי ואחורי	צדדי	מגורים מיוחד
166%	51%	23%	143%	---	166%	לפי תשריט *	797 תשריט *	576

							צפיפות נטו	גובה בנין מקסימלי **	
							מס' יחידות למגרש	מטר	מספר קומות
							7	בנין 1 : 11.5 מ'	בנין 1 : 3 קומות
								בנין 2 : 14.5 מ'	בנין 2 : 4 קומות

* קו בניין יהיה לפי הקו האדום המקווקו המסומן בתשריט

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

3.3 הוראות נוספות:

ב- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושדת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אגסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלקי 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מינימליים 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 החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג- הוראות כלליות :-

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב.

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא תתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

~~מוחמד חסן
אדריכל
מ.ר. 38379~~

בעל/הקרקע

~~א. ח. ח.~~

יוזם התכנית

~~א. ח. ח.~~

Johnnie