

02/02

משרד
לתיכונן

מחוז הצפון

2-4599

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ. מ. רינה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12184
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5.12.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/ 12184 - שינוי בהוראות חכיות בניה המהווה

שינוי לתכנית ג/ 5507 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס. 12184
 מורסמה בלקוט הפרסומים מס. 5061
 מיום 21.3.02

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה

מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17511		18

1.3 שטח התוכנית: 1.573 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: אסמעיל ח'רמה ת.ז. 2080487 כפר ריינה טל:- 04-6464437
 ח'ליל סיידה ת.ז. 2079402 כפר ריינה
 ג'מאל סלטי ת.ז. 5946254 טל:- 053-357294
 זוהיר סלטי ת.ז. 2317899 טל:- 053-357294
 ח'אלד סלטי ת.ז. 2595900 טל:- 053-357294 ואחרים

זם התוכנית: אסמעיל ח'רמה ת.ז. 2080487 כפר ריינה טל:- 04-6464437

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת
 טל:- 04-6015023 פקס:- 6020263 - 04 97-050-325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/12184 - שינוי בהוראות חכיוות בנייה המהווה שינוי לתכנית ג/5507 המאושרת .

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתכניות החלות על השטח , תכנית זו עדיפה כשתאושר .

1.6 מסמכי התוכנית:

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01-01-04	הכנה
01-03-31	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 :- קו כחול מרוסק.
- ג-אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד-מגורים "א" מיוחד :- כתום מותחם באדום .
- ה-דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין .
- ז- להריסה :- צבע צהוב .
- ח- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- ט- מס' מגרש :- מספר בתוך עיגול בצבע שחור .
- י- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יא- גבול מגרש :- קו שחור .
- יב- קו בנין :- קווים אדומים מרוסקים .
- יג- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יד- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- טו- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
23.5%	0.370	73.3%	1.153	מגורים "א"
49.8%	0.783			מגורים "א" מיוחד
26.7%	0.420	26.7%	0.420	דרך מאושרת
100.0%	1.573	100.0%	1.573	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות זכויות בנייה .
 2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי ממגורים "א" למגורים "א" מיוחד .
 שינוי בגודל מגרש מינימלי (342 במקום 400)
 שינוי באחוזי בניה ומס' קומות .
 חלוקת הקרקע למגרשים .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים :-

אחוז	שטח שרות	אחוז	שטח עיקרי	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ד	מס' מגרש
71%	313.0	176%	776.0	5	8	441	18\2\א\5\1
71%	243.0	176%	602.0	5	4	342	18\2\א\5\2

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 " א " , מגורים "א" מיוחד מותר להקים :

- א- בתי מגורים .
- ה- חניה פרטית ומשותפת להחניית רכב .

דרך :- תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

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	צדדי ואחורי	קדמי		
247%	50%	71%	176%	**	247%	לפי תשריט *		342 מ"ר	מגורים "א" מיוחד
ע"פ חכנית מאושרת ג/5507						לפי תשריט *		370	מגורים "א"

צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי ***	
מס' קומות	מס' מגרש	מס' יח"ד במגרש	מס' יח"ד
4	15 מ' +	מס' מגרש	1
קומות מעל קומת עמודים	2.5 מ' עלייח גג אד 17.5 מ' עם גג רעפים	מס' יח"ד	
		8	18/2/5א/1
		4	18/2/5א/2
ע"פ תכנית מאושרת ג/5507			

* בהתאם לקו האדום המקווקו המסומן בתשריט.

** הועדה המקומית רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה בתנאי שהבניה מתחת ומעל למפלס הכניסה לא תעלה על סה"כ אחוזי בניה מותרים.

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

3.3 הוראות נוספות:

א- 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 מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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' 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה :- תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית, בהתאם לחוק התו"ב.

2. 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.

3. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. עיצוב ארכיטקטוני :-

תנאי להוצאת היתר בנייה ביצוע הנחיות עיצוב ארכיטקטוניות של הועדה המקומית.

פרק 5 - חתימות:

יחס התכנית

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

בעל הקרקע

עורך התכנית

[Handwritten signature]
חסן מוחמד
אדריכל
מס' ר. 38379