

הודעה על אישור תכנית מס. 9912
פרוטוקול גילקוט הפרסומים מס. 5066
מיום 11.4.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ. מ. רינה

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 9912	
... עדה המחוזית לתכנון והבניה התליטה	
ביום 16.11.02 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר העדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 9912 - הסדרת יעודים לפי מצב קיים בשטח - המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5249 שבתוקף.

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה, לאורך דרך אזורית 754.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 180200	צפון: 236750
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17519		44
17529	9,10,11	1,8,12,60

1.3 שטח התוכנית: 19.48 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מ. מ. כפר רינה, טל: 04-6555610, ת.ד. 16940, כפר רינה.
ח'ורי פדול ת.ז. 2073930 טל: 04-6561915 ואחדים

יוזם התוכנית: מ. מ. כפר רינה, טל: 04-6555610, ת.ד. 16940, כפר רינה.
ח'ורי פדול ת.ז. 2073930 טל: 04-6567915

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת
טל: 04-6015023 פקס: 6020263 - 04 99 - 050-325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 9912 המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/5249 שבתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250, 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
-	עדכון 1
08.04.01	עדכון 2
10.05.01	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- מגורים מעורב במסחר :- כתום אפור לסירוגין .
- ו- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ז- מבנה ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
- ח- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין .
- ט- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- י- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- יא- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יב- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יג- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יד- דרך לביטול :- קווים אלכסוניים בצבע אדום .
- טו- להריסה :- צבע צהוב .
- טז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול .
- יח- 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'	
25.5	4.97	23.5	4.57	מגורים "א"
20.0	3.9	15.3	2.98	מגורים מעורב במסחר
1.6	0.31	9.1	1.78	ש.צ.פ.
1.9	0.37	4.3	0.83	מבנה ציבור
44.9	8.76	46.3	9.02	דרך מאושרת
4.1	0.78			דרך מוצעת
2.0	0.39	1.5	0.30	דרך משולבת
100.0%	19.48	100.0%	19.48	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית: הסדרת ייעודים לפי מצב קיים בשטח
 2.2 הוראות התכנית: שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים "א" ומעורב ודרך
 שינוי תוואי דרכים.
 שינוי משטח ציבור לדרך.

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 הבנין.
באזור מגורים "א", בשטח למבנה ציבור ואזור מגורים מסחרי מעורב מותר
 להקים :-

לפי תכנית ג/ 5249 המאושרת.

ש.צ.פ.:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

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

דרך משולבת :-

תשמש למעבר כלי רכב והולכי דגל, ולמעבר תשתית אסורה הבניה.

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, חאור שימוש עיקריים
סה"כ	לקסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי ואחורי	מגורים "א"	
168%	42%	42 ב.ק.ק + 18% בשאר הקומות	108%	*	168%	3.0 מ' או 0 באשור הועדה המקומית וללא פתחים ובהסכמת השכן	400 או כפי שקיים	
138%	46%	18%	120%	*	138%	3 מ'	שטח למבנה ציבור	
168%	56%	18%	150%	*	168%	3 מ'	מגורים מעורב במסחר	

מספר קומות	מטר	צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי **
		מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	
3 קומות מעל קומת עמודים	12 מ' + 2.5 מ' עליית גג או 14.5 מ' עם גג רעפים	7	3	
3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	12 מ'			
2 קומות מעל קרקע מסחרית עד 5 מ'	11 מ' + 2.5 מ' עליית גג או 13.5 מ' עם גג רעפים	8	2	

* הועדה המקומית רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה בתנאי שהבניה מתחת ומעל למפלס הכניסה לא תעלה על סה"כ אחוזי בניה מותרים. (168%)
** 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה דק 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
1. 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 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 בנייה הגשת תשריט חלוקה לוועדה המקומית ואישורה כחוק .

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 קיימים:

א. המבנים הקיימים המסומנים ברקע התשריט יאושרו לפי קונטור הבניין הקיים בתנאי שבנינים אלה אינם חוזרים לדרך או לכל שטח ציבורי אחר .

תוספת בניה למבנים אלה תאושר לפי קונטור המבנה הקיים , בניה חדשה

או בניה החורגת מהקונטור הקיים תהיה לפי קוי הבניין המאושרים בתכנית .

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

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. מבנים להריסה:

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית


The image shows three handwritten signatures. The first signature on the left is crossed out with a large 'X' and has a stamp over it that reads: "חסן מוחמד", "אדריכל", "מס' 38379". The second signature is in the middle, and the third is on the right.