

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. רינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/12107 לתכנון שכונת מגורים רינה, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5507 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 178300	צפון: 236300
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17511		11,12,13

1.3 שטח התוכנית: 16.27 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עלי עבדאלטיף טאטור ת.ז.2136882, ת.ד.204, רינה 16940 ואחרים.

זם התוכנית: עלי עבדאלטיף טאטור ת.ז.2136882, ת.ד.204, רינה 16940

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ד.384 נצרת טלפקס : 04-6015023, פלא: 050-325772

הודעה על אישור תכנית מס' 12107
 מורסמה בילקוט המרקומים מס. 5754
 מיום 3.2.03

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12107
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.5.02 לאשר את התכנית
 ממנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 12107 - לתכנון שכונות מגורים ריינה המהווה שינוי ל-
ג/5507 המאושרת.

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 8- עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
19-04-2001	הכנה
02-06-2001	עדכון 1
22.10.02	עדכון 2

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- שטח חקלאי :- ירוק לבן באלכסון
- ה- ש. צ. פ. :- צבע ירוק
- ו- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה- לסירוגין
- ז- דרך מוצעת :- צבע אדום
- ח- דרך קיימת :- צבע חום
- ט- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין
- י- שטח למבנה ציבור :- חום מותחם בחום כהה
- יא- מס חלקה רשומה :- מס בצבע ירוק
- יב- גבול חלקה :- קו ירוק
- יג- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור
- יד- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור
- טו- מס' מגרש קיים :- מספר בתוך ריבוע בצבע שחור
- טז- גבול מגרש קיים :- קו בצבע שחור
- יז- להריסה :- צבע צהוב
- יח- קו חשמל :- קו ורוד מקוטע
- יט- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול
- כ- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- כא- 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
		56.7%	9.20	אזור חקלאי
52.7%	8.56	12.3%	2.02	מגורים "א"
18.1%	2.95	18.1%	2.95	דרך קיימת
		1.3%	0.22	דרך להולכי רגל
11.5%	1.87	11.6%	1.88	ש.צ.פ.
10.1%	1.67			דרך מוצעת
0.9%	0.13			דרך משולבת
6.7%	1.09			שטח למבנה ציבור
100.0%	16.27	100.0%	16.27	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- תכנון שכונת מגורים של כ- 60 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א" ולשטחים ציבוריים,
- הרחבת דרכים מאושרות,
- שינוי סיווג דרך להולכי רגל לדרך
- קביעת הוראות תכניות בנייה.
- שינוי בתוואי דרך עפ"י חלוקת הקרקע המאושרת.

1.2.2. טבלת נתונים כמותיים:-

מס' יח"ד בתכנית	מצב קיים	מצב מוצע
	14	60

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע אג 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 " מותר להקים :

- א- בתי מגורים .
- ב- גני ילדים , פשוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ג- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים ובתנאי שלא יהווה מטרד סביבתי .
- ד- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ה- חנויות מזון וקיוסקים .
- ו- מספרות ומכוני יופי .

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה , יותר גינון , מתקנים למנוחה , הצללה , שבילים , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים .

דרך :- תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך . רוחב דרך מס' 30 משתנה , רוחבו 12 מ' עד לדרך הגישה למבני ציבור ואחריכן קטנה לרוחב 10 מ' .

דרך משולבת :-

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות , בדרך משולבת אסורה הבניה .

בשטח למבני ציבור מותר להקים :-

בתי ספר , מגרשי משחקים , מרפאה , גן ילדים , טיפת חלב .

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 והגבלות:

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לקטני קרקע	שטחי שדות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה *	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחוזי	קדמי		
%168	42%	42% בק"ק 18% בשאר הקומות סה"כ 60%	108%		%168	3.0 מ' או 0 ללא פתחים בהסכך השכך באשור הועדה המקומית	3 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר	מגורים "א" -
150%	50%	30%	120%	*	150%	3מ'	3	1000 מ'	שטח למבני ציבור

						צפיפות נטר		גובה בנין מקסימלי **	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות
						7	3	12 מ' + 2.5 עליית גג או 14.5 מ' עם גג רעפים	3 קומות מעל קומת עמודים או שלוש קומות בלבד
								12 מ'	3 קומות

* הועדה רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה
** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה 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 לקוי 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'
- 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 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: לא יינתן היתר בניה ללא תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

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:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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, וביצועם בפועל.

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. סידורים לנכים :-

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

8. מבנים להריסה:

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

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לכיצוע דרישות שדות הכבאות ולשביעות צונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקיפה של תכנית זו, יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצודכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 מחוק התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחם התכנית

חסן מוחמד
אדריכל
מס' ר. 38379

י.ב

י.ב