

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. רינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור הכנייה מס. 132381</p> <p>הודעה המוחזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.1.05 לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המקומית</p>
--

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/13238 לתכנון שכונת מגורים של כ-150 יח"ד המהווה שינוי לתכניות מס' ג/5507, ג/5249 ו 6/מע/מק/22/5507 המאושרות.

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 132381</p> <p>מוסמיה חילקוט המרטומים מס. 5397</p> <p>מיום 18.5.05</p>

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	179200	צפון : 235700
מספר גוש	חלקות	חלקות		
17512	43,35,36,34	22,30,32,37,38,39,42,44,45,46		
17511		29		

1.3 שטח התוכנית: 37.559 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מ.מ. רינה – כפר רינה מיקוד 16940, טל: 04-6555610 ופרטיים

יזם התוכנית: מ.מ. רינה – כפר רינה מיקוד 16940, טל: 04-6555610

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת טל: 04-6412252 פלא: 050-325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 13238 לתכנון שכונת מגורים של כ-150 יח"ד המהווה שינוי לתכניות מתאר ג/ 5507, ג/ 5249 ו 6/מע/מק/5507/22 המאושרות. 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	
25.12.01	הכנה
30.10.04	עדכון

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 ג/5507 :- קו כחול מקוטע.
- ג- גבול תכנית מאושרת ג/5249 :- קו אדום מקוטע.
- ד- דרך משולבת :- אדום וירוק לסירוגין.
- ה- אזור מגורים "א" : צבע כתום.
- ו- דרך מאושרת :- צבע חום.
- ז- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין.
- ח- דרך מוצעת :- צבע אדום.
- ט- אזור הקלאי :- ירוק לבן לסירוגין.
- י- ש.צ.פ. :- צבע ירוק.
- יא- שטח למוסדות ציבור :- כתום וחום לסירוגין.
- יב- שטח למבני ציבור :- חום מותחם בחום כהה.
- יג- דרך לביטול:-פסים באדום על פני היעוד.
- יד- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק.
- טו- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור.
- טז- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור.
- יז- גבול חלקה :- קו ירוק.
- יח- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- יט- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.
- כ- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יגוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
0.84	0.316			דרך משולבת
58.76	22.065	18.51	6.950	מגורים "א"
5.23	1.966	9.21	3.462	דרך מאושרת
0.85	0.318	5.26	1.974	דרך להולכי רגל
15.60	5.858			דרך מוצעת
---	---	55.11	20.696	אזור חקלאי
3.36	1.265	1.80	0.678	ש.צ.פ.
5.38	2.021			שטח למוסדות ציבור
9.98	3.750	10.11	3.799	שטח למבני ציבור
100.0%	37.559	100.0%	37.559	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- תכנון שכונת מגורים של כ-150 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- * שינוי יגוד מאזור חקלאי למגורים "א".

מבני ציבור, ש.צ.פ., דרכים ושטח למוסדות ציבור

* הסדרת תוואי ורוחב דרכים

* הסדרת שטחים למבני ציבור ושטחי ש.צ.פ.

* שינוי יגוד מדרך להולכי רגל לדרך משולבת.

* שינוי יגוד ממגורים "א" ל ש.צ.פ. ודרך.

* קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מוצע		מצב קיים		האיזור
מס' יח"ד מוצע	שטח בניה עיקרי מותר במ"ד	שטח בדונם	שטח בדונם	
150	23,830 מ"ד	22.065	6.950	מגורים א'
יח"ד	6,000 מ"ד	3.750	3.799	מבני ציבור

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" מותר להקים:

- א- בתי מגורים.
- ב- 1. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים בתנאי כניסה נפרדת.
- 3. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- 4. חנויות מזון וקיוסקים מספרות ומכוני יופי בקומת קרקע בתנאי שלא תהווה מטרד סביבתי ותחבורתי.

ש.צ.9: 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.

דרך משולבת:

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ולמעבר תשתית אסורה הבניה

שטח למוסדות ציבור מותר להקים:

מקומות למוסדות ציבור פרטיים, יש לציין שעל שטח זה לא חלות הוראות סעיף 197.

שטח למבני ציבור מותר להקים:

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון: - מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור.

דרך להולכי רגל:

תשמש מעבר בני אדם ורכב חירום ותותר בה העברת קווי תשתיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והתירוצים מש"ב 1992)

שם האזור (שטחים) עיקריים	גודל תוכנית (במ"ד)	קריטריון		קוטר קוטר	מפלס מפלס מפלס	תוחלת תוחלת תוחלת	מסלול מסלול מסלול	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי	מרחק מרחק מרחק	מקטע מקטע מקטע	גובה גובה גובה	צפיפות צפיפות צפיפות	יחיד יחיד יחיד	מסלול מסלול מסלול	מסלול מסלול מסלול
		אחוזי	יחיד												
מגורים י"א	400	30	30	3	168%	*	42%	168%	3 ק"מ	3 קומות	12 מ' + 2.5	3	7	1	מסלול
				30	168%	42%	168%	3 ק"מ	3 קומות	12 מ' + 2.5	3 ק"מ	3 קומות	12 מ' + 2.5	3	7
שטח למבני ציבור	500	3	3	3	200%	*	50%	200%	4 ק"מ	4 קומות	15 מ'	1	1	1	מסלול
				3	200%	50%	200%	4 ק"מ	4 קומות	15 מ'	4 ק"מ	4 קומות	15 מ'	1	1
שטח למוסדות ציבור	500	3	3	3	200%	*	50%	200%	4 ק"מ	4 קומות	15 מ'	1	1	1	מסלול

* חומת העברת אחוזי בניה מנועל נופלס הכניסה אל מרחק לתפלת הפנימה באישור נעדר מקומות.
 ** גובה הבניין יחשב לפי נופלס המקרקע המסבית או החפורה הנמוך מביניהם.

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיכור 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:
לא ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה אלא לאחר אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והסדרת פתרון הקצה בשכונה.
 4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל:
 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים השופים 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 השמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל 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 להפזר מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת השמל.
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, אישור תשריט חלוקה 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, מלבד שטח המסומן בתשריט כשטח למוסדות ציבור.

3. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתתום 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 קו הבנין 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.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל התוראות האחרות של התוכנית

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. נקטו הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

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 וביצוען בפועל.

5. היטל השבתה:

היטל השבתה 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. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

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

11. 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 בו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

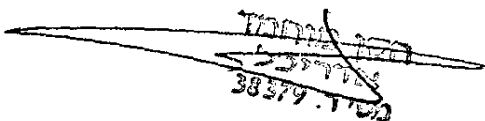
לא תתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

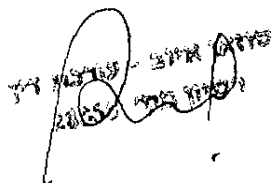
עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית


מס' ד. 38379


19/2/05


מס' ד. 38379