

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

מס' 6/מע/מק/5249/31



שינוי ל"ת"מ מס' ג/5249 בכפר רינה

תוכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים

ושינוי קווי בנין

ע"פ סעיף 62א(א) 1

בסמכות ועדה מקומית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: כפר ריינה

שם ישוב: כפר ריינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 6/מע/מק/5249/31 "חלוקה ללא הסכמת הבעלים" מטרה עיקרית ומקום: תוכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכפר ריינה

1.2 מקום התוכנית:

במרכז כפר ריינה

נ.צ. מרכזי	מזרח: 179/870	צפון: 235/925
מספר גוש**	חלקות	מס' מגרשים
17524	17	17/1, 17/2

1.3 שטח התוכנית: כ- 0.894 דונום, לפי דיגיטציה שנעשתה ע"י המרכז למיפוי ישראל.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: נואטחה זוהיר ת.ז. 20730073, כתובת: כפר ריינה 16940 ת.ד. 479.
טל: 046554935

יום התוכנית: נואטחה זוהיר ת.ז. 2073007, כתובת: כפר ריינה 16940 ת.ד. 479.
טל: 0465543935

עורך התוכנית: משרד הנדסה: "זאהר את נאהדה נואטחה"
כפר ריינה ת.ד. 430, טל: 046454501 פקס: 046455192.
נואטחה נאהדה מהנדסת אזרחית רשיון מס' 79850,
נואטחה זאהר מודד מוסמך רשיון מס' 815.
מרינה קרונגאון-אדריכלית ר.מ. 87627 נשר, רח' המסלה 19,
ת.ד. 11462, מיקוד 36710.

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 5249 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט חלוקה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. טבלאות איזון - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10-11-2002	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה. אלא אם כן מצוין אחרת בתוכנית זו.

1.9 באור סימני התשריט:

תחום התוכנית מוצעת	קו כחול עבה
תחום תוכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
אזור מגורים ב	צבע כתום אדום
גבול חלקה	קו אדום
מס' דרך קוו כחול עבה	מספר ברביע
רוחב דרך	מס' ברביע
קו בנין	מס' ברביע
מס' חלקה	מספר אדום
מס' מגרש	מספר באליפסה שחור
מס' גוש	מספר בשחור
קו בניין	קו ירוק מקוטע
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
גבול מגרש	קו ירוק דק

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
100	894.0	100	894.0	מגורים ב
100	סה"כ	100	סה"כ:	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

1. תכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים לחלקה בשטח 894.0 מ"ר לשני מגרשים שווים.
2. שנוי קווי בנין במגרש 17/2 למבנה קיים בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. חלוקה ללא הסכמה לשני מגרשים שווים לפי נסח הטאבו.
2. שנוי קווי בנין 17/2 למבנה קיים בלבד, בבניה חדשה תהיה לפי קווי בנין מאושרים לפי ג/ 5249 המאושרת.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	894	בהתאם ל ג/ 5249

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מגורים ב : לפי תוכנית ג/5249 המאושרת.

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)**

מס' יחיד סח"כ לז'	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניה***			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים			
			במטרים	מס' קומות	סח"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A			קדמי	אחורי	צדדי
			בהתאם לתוכנית מאושרת ג/ 5249												

** תותר העברת אחוזי בניה ממועל מפלס הכניסה אל מותרות למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
* כל הזכויות והגבלות בניה לפי תוכנית ג/ 5249 המאושרת.
***קווי בנין ב' 17/2 יחוי לפי תשריט לגבי בנייה קיימת בלבד, כל בנייה חדשה במידה ותבצע תהיה עי"פ מגבלות קווי בנין בנין של תוכנית מאושרת ג/ 5249 .

● לגבי מלונאות יש לציין מס' יחידות (חדרים), או מספר מיטות מותרות.
חישוב סח"כ אחוזי בניה : A + B = C + D = E

3.3 הוראות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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.

. 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 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' 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 תת חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ומילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121-122 לחוק הת"ב.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4. 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 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 קוי 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 ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

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

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

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. עתיקות:

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

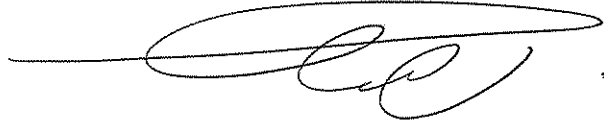
10. הוראות הג"א:

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

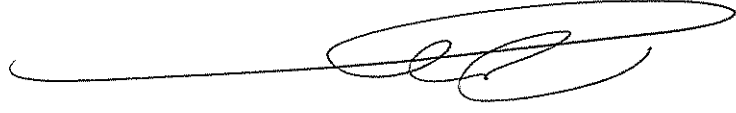
11 פיצויים:

במידה שתחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב מתחייב יוזם התוכנית ישפה את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו .

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע: **



יזם התוכנית:

~~נאהדה נואטחה (עראם)
מבוססת אזרחות
מ.ר. 79850~~ מגיש התוכנית:

~~נאהדה נואטחה (עראם)
מבוססת אזרחות
מ.ר. 79850~~ עורך התוכנית:


מועצה מקומית רינה
مجلس الرينة المحلي
19/2/2003

ועדה מקומית מבוא העמקים
 הפקדת תכנית מס' 6/14/16/17/18/19
 הועדה המקומית החליטה להקדים את התכנית
 בשיעור מס' 103/17 ביום 2.1.03
 יו"ר הוועדה

התכנית מורטמה לתפקוד
 בעתונות בתאריך 3-163

הועדה עם תפקוד העמותה מס' 6/14/16/17/18/19/20
 595
 מורטמה בעלות הפרטוגמס מס' 304.03
 מיום

התכנית מורטמה לאישור
 בעתונות בתאריך 26.12.03

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 6/14/16/17/18/19/20
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 103/17 ביום 2.1.03
 מיום 2.1.03

הועדה עם אישור תכנית מס' 6/14/16/17/18/19/20
 מורטמה בעלות הפרטוגמס מס' 266
 מיום 2.1.03