

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/13827 לתכנון שכונת מגורים, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/5507 ו-ג/7622 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה.

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	179500	צפון: 235700
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17526	2, 37	1, 34		
17525	4			

1.3 שטח התוכנית: 17.957 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מ.מ. ריינה – כפר ריינה טל: 04-6555610 ואחרים.

זם התוכנית: מ.מ. ריינה – כפר ריינה טל: 04-6555610.

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

הודעה על אישור תכנית מס' 13827/4
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5703
מיום 8-6-05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13827/4
הודעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.6.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו לתכנון שכונת מגורים, מהווה שינוי לתכניות מתאר מס' ג/5507 ו-ג/7622 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	
22.12.02	הכנה
05.02.05	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 :- קו כחול מקווקו .
- ג. גבול תכנית ג/7622 :- קו אדום מקווקו .
- ד. אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ה. דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו. דרך מוצעת :- צבע אדום.
- ז. ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ח. אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- ט. שטח למבנה ציבור :- חום מותחם בחום כהה
- י. דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- יא. להריסה : צבע צהוב .
- יב. מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק.
- יג. מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור.
- יד. גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- טו. גבול חלקה :- קו ירוק .
- טז. גבול מגרש :- קו שחור .
- יז. מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יח. קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יט. 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'	
74.29	13.359	18.26	3.28	מגורים "א"
3.23	0.58	3.23	0.58	דרך מאושרת
13.88	2.470			דרך מוצעת
2.22	0.400			ש.צ.פ.
		78.51	14.097	אזור חקלאי
6.23	1.120			מבנה ציבור
0.15	0.028			דרך להולכי רגל
100.0%	17.957	100.0%	17.957	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית: - תכנון שכונת מגורים כ-94 יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנון:

- שינוי יעוד מחקלאי למגורים א', ש.צ.פ. ,
- שטח למבני ציבור ודרך .
- שינוי יעוד ממגורים א' לדרך .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים:

שטח בניה למבני ציבור (מ"ר)		מס' יח"ד	
----	שטח בניה מותר מצב קיים	23	מס' יח"ד קיים
2240	שטח בניה מותר מצב מוצע	71	מס' יח"ד מוצע
2240	סה"כ שטח בניה מותר למבני ציבור	94	סה"כ יח"ד

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.
 - 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים.
 - 3. חנויות מזון וקיוסקים.
 - 4. מספרות ומכוני יופי.
- בתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי, ויהיו אך ורק בקומת קרקע.

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

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, ומוסדות ציבור.

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

דרך להולכי רגל:

ישמש להולכי רגל ולרכב חירום. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(דיושב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' מבנים למגורש	מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יחיד למגורש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בנין		גודל מגורש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שומרים) עיקריים
			מס' קומות	סה"כ	לכביד המקומ (תכסיו)	לכביד שטח	שטחים עיקריים	תחתית לפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי						
1	7	3	3 קומות או 3 קומות עמדות	168%	42%	42% בק"ק 18% בשאר הקומות	108%	*	168%	3 מ' אר לפי תשריט	אר 3 מ' אר 0 ס' ללא פתחים בהתבטת השכן בגאשור הועדה המקומית	400	מגורשים "א"					
1	---	---	4 קומות	200%	50%	40%	160%	*	200%	3 מ' אר לפי תשריט	3 מ'	500	שטח למבני ציבור					

* הותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

** גובה הבניין יחשב לפי מפלס המקרקע הטבעית או התופודה 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:
לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה אלא לאחר אישור תכנית ביוב על ידי משרד הבריאות והסדרת פתרון הקצה בשכונה.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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' 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 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה: התכנית כוללת חלוקה מנחה למגרשים, לא יינתן היתר בניה ללא תכנית או 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:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו תודר 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 הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

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 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. 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 מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

מוחמד חסן
אזריכל
מ.ר. 38379

בעל הקרקע

יזום התכנית

