

התכנית מורסמה לאישור
בעתונות בוצאריץ 19.1.07

מבוא העמקים
23-11-2006
נתקבל

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. רינה

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס 45/9015/07
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3106/07 מיום 11.7.07
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס מע/מק/9015/45 מהווה שינוי לתכנית מס"ג/9015 ותוכנית מס"ג/6312 המאושרות.

תוכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62(א) 4.א ו ע"פ סעיף 9.א.א.

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה

הודעה על אישור תכנית מס' 45/9015/07
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5616
מיום 14.1.07

| | | | |
|-------------|----------|------------|------|
| קוורדינאטות | x=235875 | Y=178675 | |
| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות | מגרש |
| 17511 | | 20 | 50/1 |

1.3 שטח התוכנית: 0.799 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך, ועל פי מידע תכנוני מונפק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, מבוא העמקים.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מחמוד סעיד שחאדה ת"ז 020639100
כפר רינה - סלולרי 0528812046

זום התוכנית: מחמוד סעיד שחאדה ת"ז 020639100
כפר רינה - סלולרי - 0528812046

עורך התוכנית: אבו ליל עבד אלחפיז אדריכל ת.ד 335 עין מאהל 17902
טל-פקס: 04/6466815 פל: 052/5029729

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס"ג/9015 ותוכנית מס"ג/6312 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה באותם סעיפים ששנו, בשאר הסעיפים תוכנית מס"ג/9015 תהיה קובעת.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים מודפס ועל גבי דיסקט - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 בגיליונות ועל גבי דיסקט - מסמך מחייב.
- ג. תוכנית בינוי - מסמך לא מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|---------|-------|
| 18/3/05 | הכנה |
| 20/3/06 | עדכון |

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו כחול .
- ב- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ג- דרך קיימת :- צבע חום .
- ד- אזור מגורים "א" מיוחד: צבע כתום מותחם .
- ה- אזור מגורים ומסחר מיוחד: כתום ירוק וכסף באלכסונים .
- ו - קו בניין: צבע אדום מקוקו.
- ז- ש.צ.פ : צבע ירוק.
- ח- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע אדום .
- ט- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- י- מס' גוש רשום :- מספר בצבע ירוק .
- יא- גבול גוש :- קו עם משולשים בצבע ירוק .
- יב- גבול חלקה :- קו אדום .
- יג - גבול מגרש :- קו שחור .
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יה- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יו- 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' | |
| 72.8% | 0.582 | 72.8% | 0.582 | מגורים "א" |
| 27.2% | 0.217 | 27.2% | 0.217 | דרך קיימת |
| 100% | 0.799 | 100% | 0.799 | סה"כ: |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

אישור קווי בניין כפי שקיים לפי סעיף 62(א) א.4.
שינוי באחוזי בניה לקומה ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה המותרים לפי סעיף א.א.9.
הקלה בגובה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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:
לפי תוכנית ג/9015 שבתוקף

דרך :-

תשמש מעבר לכלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיבון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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 מקסימאלי | | | | | קווי בניה | | גודל מגרש מינימאלי במ"ר | שם, תאור שימוש עיקריים |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-------------|----------------|-------------|-----------|-------------------------|------------------------|
| סה"כ | לכסוי קרקע | שטחי שרות | שימוש עיקרי | מעל מפלס כניסה | צדדי ואחורי | קדמי | | |
| | | | | | | | 400 | מגורים "א" |
| לפי תוכנית בינוי וללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה מאושרים בתוכנית מס"ג/9015 | | | | | כפי שקיים | כפי שקיים | | |

| | | | | | צפיפות נטו | | גובה בנין מקסימאלי | |
|--|--|--|--|--|----------------------|----------------|----------------------------------------|------------|
| | | | | | מס' יח"ד לדגם | מס' יח"ד במגרש | מטר | מספר קומות |
| | | | | | בהתאם לתוכנית ג/9015 | | לפי תוכנית בינוי ובהתאם לתוכנית ג/9015 | |

3.3 הוראות נוספות:-

א-הוראות והגזיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

ב- 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 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' 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה, תשריט חלוקה מאושר 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. 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.

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

5. 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.

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה, מתחייב יזם התוכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

פרק 4 חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית

~~אברהם אביב אלחפניז
ארכיטקט מס' 81181
עין מאהל - טל. 06-6466815~~

