

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תכנית מפורטת מס' ג/14862

הסדרת דרכי גישה והגדרת זכויות והוראות בניה בשצ"פ

המהווה שינוי לתכנית ג/6312 המאושרת

תחום שיפוט מוניציפלי: רינה

שם ישוב: כפר רינה

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 14862 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.10.99 לאשר את התכנית לדצל גדזי סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

הסדרת דרכי גישה והגדרת זכויות והוראות בניה בשצ"פ
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6312 המאושרת

1.2 מקום התוכנית:

שכונת כוכב הצפון - רינה

נ.צ. מרכזי	מזרח: 228/750	צפון: 736/150
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17511	-	20

1.3 שטח התוכנית:

14.43 דונם (מדידה באופן ממוחשב)
מספר יחידות דיוור 99 (ללא שינוי)

הודעה על אישור תכנית מס' 14862 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חברת ב.ס.ט - חברה לעבודות בניה ופיתוח בע"מ ואחרים
רח' חרמון 1 - נצרת עילית ת.ד. 840
טל. 04-6410410 פקס. 04-6410414

זום ומגיש התוכנית: חברת ב.ס.ט - חברה לעבודות בניה ופיתוח בע"מ
רח' חרמון 1 - נצרת עילית ת.ד. 840
טל. 04-6410410 פקס. 04-6410414

עורך התוכנית: אילי נחלה - אדריכל - נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נצרת ת.ד. 1511 - טל. 04-6555792 פקס. 04-6460683

מודד מוסמך: אינג מרואן זיבק
נצרת - טל. 04-6579022 פקס. 04-6466830

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/6312 המאושרת 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 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
12.4.2004	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- צבע כתום.....אזור מגורים א'
- צבע תכלת.....אזור מגורים ומסחר
- צבע ירוק.....שטח ציבורי פתוח
- צבע ירוק וירוק כהה לסירוגין.....דרך להולכי רגל
- צבע חום.....דרך קיימת/מאושרת
- צבע ירוק ואדום לסירוגין.....דרך גישה
- קו כחול מלא.....גבול התכנית
- קו כחול מקוטע.....גבול תכנית מאושרת
- קו ירוק משונן עם מספר.....גבול גוש רשום ומספרו
- קו ירוק דק ומספר.....גבול חלקה רשומה ומספרה
- ספרה ברבע העליון של העיגול.....מספר הדרך
- ספרה ברבעים הצדדים של העיגול.....קוי בנין
- ספרה ברבע התחתון של העיגול.....רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	סה"כ שטח (דונם)	אחוזים	סה"כ שטח (דונם)	
34.38%	4.96	38.37%	5.54	אזור מגורים א'
22.72%	3.28	24.03%	3.47	אזור מגורים ומסחר
11.21%	1.62	13.93%	2.01	שטח ציבורי פתוח
19.08%	2.75	19.08%	2.75	דרך קיימת/מאושרת
1.18%	0.17	4.58%	0.66	דרך להולכי רגל
11.43%	1.65	-	-	דרך גישה
100	14.43	100	סה"כ:	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הסדרת דרכי גישה והגדרת זכויות והוראות בניה בשצ"פ ושינוי חלקי לתכנית מפורטת מס' 6312/ג בשכונת כוכב הצפון – רינה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הוספת דרכי גישה על חשבון שטח למגורים ו-ש.צ.פ.
- שינוי דרך להולכי רגל לדרך משולבת המותרת למעבר כלי רכב .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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 .

3.1.1 אזור מגורים א' :

- א- בתי דירות בקומות או מודרגות
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים }
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חניה
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים

3.1.2 אזור מגורים ומסחר :

- השטח מיועד להקמת בניני מסחר ובידור :
- חנויות , סופרמרקטים ומסחר קמעונאי .
- מועדונים פרטיים וחברתיים
- משרדים
- בתי קפה ומסעדות
- בתי דירות בקומות העליונות ובתנאי של מדרגות נפרדות

3.1.3 שטח ציבורי פתוח :

- א- כיכרות , גנים ציבוריים ונטיעות
- ב- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים
- ג- מגרשי ספורט ומשחקים
- ד- מתקנים הנדסיים לתשתיות (חדר טרפו' וכדומה)

3.1.4 דרך :

תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרגות גינן ותניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

3.1.5 דרך גישה :

תשמש להולכי רגל ולגישת רכב למגרשים שלידה כולל רכב חירום . ותשמש להעברת תשתיות וגינן .

3.1.6 דרך להולכי רגל :

תשמש להולכי רגל בלבד .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות החכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בחוכנויות ובהיתרים תשל"ב 1992)

מס' יחיד לדו"ס	צפיפות יחיד למג'ש	גובה בניה מקסימלי		ס"ח	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה*	מעל מפלס הכניסה*	קני בניה			גודל מגרש מניימלי במ"ר	ראזור
		במטרים	מס' קומות							וקדמי	אחורי	צדדי		
לפי תכנית 6312/א המאושרת														
לפי תכנית 6312/א המאושרת														
-	-	3 מ'	1	25 מ"ר	25 מ"ר	-	25 מ"ר	-	25 מ"ר	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400	שטח ציבורי פתוח

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. בקשה להיתר בניה :

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לפיתוח המגרש בקנה מדה 1:100 בה יפורטו גבהי המגרש הקיימים ומפלסי הבניה המתוכננים, יסומנו מקומות החניה, פרטי הגדרות והקירות, מיקום מיכלי אשפה, פילר חשמל וארון תקשורת, מונה מים ובלוני גז וכמוכן שטחי הגינון.

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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט או תכנית חלוקה כנדרש בחוק .

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי 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. חלה חובה להתקין חניה בקומת העמודים ותכנון מפורט יהיה באישור יועץ תחבורה .

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. כינוי אש:

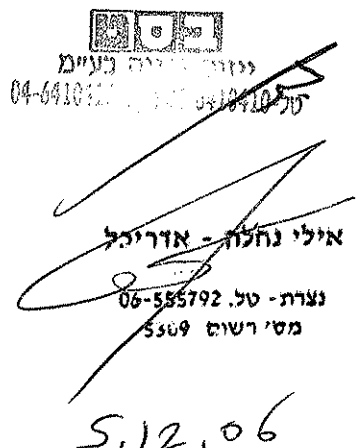
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם ומגיש התוכנית:

עורך התכנית


מס' רשום 5309
נצרת - טל. 06-555792
אילי נחלה - אדריכל