

מכוא העמקים  
22-03-03  
נתקבל

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.כפר ריינה

שם ישוב:

**כפר ריינה**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 6/מע/מק/5249/47 "שינוי בקו בניין קדמי" המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5249 ולתכנית מס' ג/9123 המאושרות. תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 4.א.א.62.

#### 1.2 מקום התוכנית:

**צפון כפר ריינה**

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	230500	צפון:	737000
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	מגרש	
17529	---	1	1/1	
17519	---	44		

#### 1.3 שטח התוכנית:

הודעה על אישור תכנית מס' 6/מע/מק/5249/47  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633  
24.6.03

2074 מ"ר המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

#### 1.4 בעלי עניין:

ועדה מקומית "מבוא העמקים"  
אישור תכנית מס' 6/מע/מק/5249/47  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 22 מיום 19.6.03  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה

#### בעל הקרקע: בסול סעיד

כפר-ריינה מיקוד 16940 ת.ד. 140  
טל. 04-/6572956  
ואחרים

#### יזם התוכנית: בסול סעיד

כפר-ריינה מיקוד 16940 ת.ד. 140  
טל. 04-/6572956

#### עורך התוכנית:

בסול מוחמד אדריכל, מס' 109953  
ריינה מיקוד 16940 ת.ד. 965 טלפקס. 04-6082722 / 3706344-052  
E-mail: bssolmartinez@yahoo.es  
עואודה אסעד אדריכל רשום מס' 00105538  
כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד. 793 פל. 050 - 4311393

**התכנית פורסמה לאישור**  
**בעתונות בתאריך 24.6.03**

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 5249 ולתוכנית מס' 9123 המאושרות וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו. 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 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 250 : 1 – כולל תרשים סביבה בקנ"מ 10000 : 1 מסמך מחייב.
- ג. תשריט נספח בינוי בקנ"מ 1:100 מסמך מחייב .

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
02-07-2005	עדכון 1
15-09-2005	עדכון 2
14-10-2006	

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רצוף .
- ב- גבול תכנית מאושרת : קו כחול מרוסק .
- ג- גבול תחום שיפוט :קו כחול מרוסק.
- ד- אזור מגורים א' : צבע כתום .
- ה- קו בניין : קו מרוסק בצבע אדום.
- ו- אזור מגורים ומסחר: פסים באדום אפור לסירוגין.
- ז- שטח לבניין ציבורי: צבע חום מותחם בחום כהה.
- ח- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ט- דרך מוצעת : צבע אדום .
- י- דרך משולבת: פסים באדום ירוק לסירוגין.
- יא- דרך להלכי רגל: פסים בירוק כהה לסירוגין.
- יב- אזור חקלאי : פסים ירוקים באלכסון.
- יג- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יד- מס' מגרש : מספר בשחור בתוך אלפסה.
- טו- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- טז- מס' גוש רשום :- מספר בשחור.
- יז- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יח- גבול מגרש:- קו שחור .
- יט- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כ- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- כא- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

**טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם),	אחוזים	שטח (דונם),	ייעוד קרקע
69.14 %	1.434	69.14 %	1.434	אזור מגורים א'
30.86 %	0.640	30.86 %	0.640	דרך מאושרת
100%	2.074	100%	2.074	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

**2.1 מטרות התוכנית:**

שינוי בקו בניין קדמי .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

❖ שינוי בקו בניין קדמי והתאמתו למצב קיים .

**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.

• אזור מגורים א' : השימושים יהיו עפ"י תכנית מס' ג/9123 המאושרת .

3.2 **טבלת זכויות והגבלות בניה:**  
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)  
 לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				שם האזור (שימושי) עיקריים						
			מס' קומות	סה"כ במטרים	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות עיקריים		שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			
								קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימל (במ"ר)		
			<b>לפי תכנית מס' ג/9123 המאושרת</b>					מס' א	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימל (במ"ר)	שם האזור (שימושי) עיקריים
								ע"פ המסומן בקו אדום מרוסק בתשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400	מס' א

## הוראות נוספות:

### א. - הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'.  
תנאי למתן היתר בניה ביצוע בפועל של חניות בתחום המגרש על פי תכנית הבינוי.

### 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.

#### 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 אווריים 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:

לא יינתן היתר בניה ללא תכנית חלוקה מוסכמת ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

### 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. רישום:

הרישום יהיה ע"פ סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 5. 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.

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

### 7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תכנית הבינוי, 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.

### 8. עתיקות:

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

### 9. הוראות הג"א:

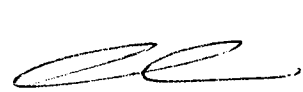
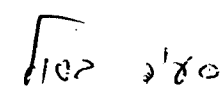
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

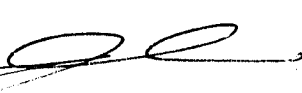
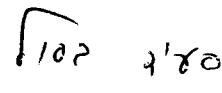
10

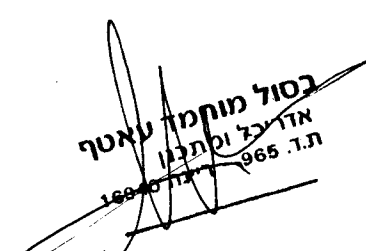

### 11. כיבוי אש:

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

## פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: \*\*  

יזם התוכנית:  

מגיש התוכנית:  

עורך התוכנית: 