

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. רינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' גנ/15263 שינוי בתוואי ורוחב דרך, המהווה שינוי לתכניות ג/5249 ג/8080 וג/12180 .

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה.

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	180450	צפון:	237100
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות			
17527		24,28,29,30,			
17528		4,57			

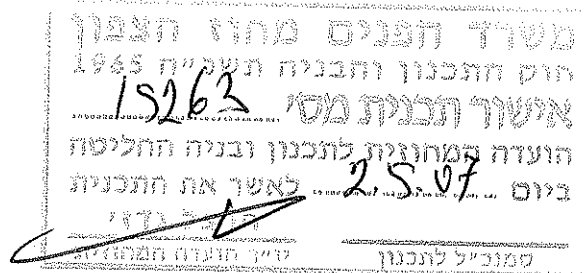
1.3 שטח התוכנית: 6.248 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מועצה מקומית ריינה –כפר ריינה מיקוד 16940
טל: 04-6563036 –04 פקס: 04-655561
ופרטיים .

יזם התוכנית: מועצה מקומית ריינה –כפר ריינה מיקוד 16940
טל: 04-6563036 –04 פקס: 04-655561

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת
טלפקס:- 04-6412252 פל:- 050-5325772
e-mail:hasan_m@bezeqint.net



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/ 5249 וג/ 8080 וג/ 12180 .
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתכניות החלות על השטח , תכנית זו עדיפה כשתאושר .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:1250 - מסמך מחייב .
- ג. נספח תחבורה קנ"מ 1: 500 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.10.04	הכנה
25.05.06	עדכון 1

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- דרל להולכי רגל : צבע ירוק כהה ובהיר לסירוגין.
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ו- דרך מוצעת : צבע אדום .
- ז- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- ח- גבול גוש :- קו שחור עם משולשים.
- ט- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- י- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יא-דרך לביטול : פסים באדום .
- יב-גבול מגרש : קו שחור .
- יג- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יד- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- טו- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
5.60	0.350	4.32	0.270	מגורים א'
9.64	5.663	95.68	5.978	דרך מאושרת
3.76	0.235			דרך מוצעת
100.0%	6.248	100.0%	6.248	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית :- הסדרת תוואי ורוחב דרך .
 2.2 עיקרי התכנית : שינוי בתוואי ורוחב דרך .
 שינוי בקו בניין מהדרך 3 מ' במקום 4 מ' .
 שינוי יעוד ממגורים א' לדרך ומדרך למגורים א'.

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 .

בשטח מגורים א' מותר להקים :
 עפ"י תכנית מאושרת ג/ 5249 .

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

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

סדר מבנים למגרש	סדר מבנים למגרש מינימלי	צפיפות/ מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחודי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי	שטחי הקרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מחנות למפלס הכניסה				מעל מפלס הכניסה	קדמי
					עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/ 5249									אזור מגורים א'	
														עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/ 5249	
														לפי רדיוסה בתשריט	*

* קו בניין קדמי מהודכים עבור מבנים קיימים, ראה סעיף מבנים קיימים .

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:

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 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 מינימליים 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 טילוק 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:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט ו/או תכנית חלוקה 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 וביצוען בפועל.

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.

6. פיצויים:

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

7. מבנים להריסה:

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

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. מבנים קיימים:

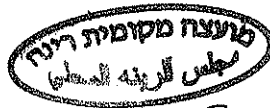
מבנים קיימים יאושרו בקוי הבניין הקדמיים כפי שקיים, בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים, ועומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. תוספות בקונטור המבנה יאושרו לפי קונטור המבנה, תוספות מעבר לקונטור יעמדו בקווי הבניין הרשומים ברוזיטה.

פרק 5 - חתימות:

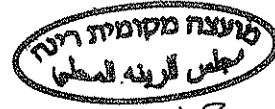
עורך התכנית


מוחמר חפון
אדרעל מ.ר. 38379
050-5325772

בעל הקרקע


מועצה מקומית רמת גן
مجلس الرينة المطا
کا لینه

יוזם התכנית


מועצה מקומית רמת גן
مجلس الرينة المطا
کا لینه