

מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 15919
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. רינה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15919
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.7.04 לאשר את התכנית
נדעל גדזי
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/15919 שינוי יעוד מחקלאי למגורים ומסחר ושינוי במערכת הדרכים, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/5249 ומס' ג/11317 ומס' ג/7837.

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה.

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	179200	צפון : 235700
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17518		22		
17519		8,44,45		

1.3 שטח התוכנית: 32.626 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של

מודד מוסמך

1.3.1 תוספת מס' יח"ד: כ- 40 יח"ד.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: בעלים שונים.

יזם התוכנית: מ.מ. רינה – כפר רינה מיקוד 16940, טל: 04-6555610
ועדה מקומית מבוא עמקים רח' ציפורן 5 טל: 04-6555610

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת

טלפקס: 04-6412252 פלא: 050-5325772

e-mail:hasan_m@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/5249 וג/11317 וג/7837 .
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	
22.01.05	הכנה
22.08.07	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 ג/5249 :- קו כחול מקווקו .
- ג- גבול תכנית מאושרת ג/7837 :- קו אדום מקווקו .
- ד- גבול תכנית מאושרת ג/11317 :- קו כחול מקווקו
- ה- דרך משולבת :- אדום וירוק לסירוגין .
- ו- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ז- מגורים א' מאושר : צבע כתום בהיר .
- ח- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ט- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- י- אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- יא-ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- יב- שטח למבני ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
- יג- אזור מגורים א'+ מסחר : צבע כתום ואפור לסירוגין .
- יד- דרך לביטול:-פסים באדום על פני היעוד .
- טו- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק .
- טז- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יז- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יח- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יט- דצועת לתכנון למסילת רכבת (עפ"י תיקון 15 לתמ"א 23):
קו צירי מקווקו עם שני קווים צידיים .
- כ- קו חשמל מתח גבוה .
- כא- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כב- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- כג-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'	
---	---	25.27	8.242	אזור חקלאי
63.74	20.79	49.46	16.138	מגורים "א"
15.09	4.924	13.04	4.254	ש.צ.פ.
5.85	1.911	12.08	3.942	דרך מאושרת
6.88	2.246	-----	-----	דרך מוצעת
8.44	2.755	-----	----	אזור מגורים מעורב במסחר
----	----	0.15	0.050	שטח למבני ציבור
100.0%	32.626	100.0%	32.626	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי יעוד מחקלאי למגורים ומסחר ושינוי במערכת דרכים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- * שינוי יעוד מחקלאי למגורים א', מגורים מעורב במסחר

* שינוי יעוד ממגורים א' למגורים מעורב במסחר .

* ביטול והסדרת דרכים .

* שינוי מש.צ.פ. לדרך .

* הסדרת ש.צ.פ.

* קביעת הוראות חכונות בניה .

* הקלה מהרצועה לתכנון למסילת רכבת (עפ"י התשריט) .

* הקלה בקו בניין מדרך איזורית מס' 754

(ל 5 מ' מהקצה במקום 35 מ' מהקצה) .

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 , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים בתנאי כניסה נפרדת.
3. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב .
4. חנויות מזון וקיוסקים מספרות ומכוני יופי בקומת קרקע בתנאי שלא תהווה מטריד סביבתי ותחבורתי .

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

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

אזור מגורים מעורב במסחר :
מיועד לבניית מגורים מעל ק.ק. מסחרית בתנאי שלמגורים תהיה כניסה נפרדת , ניתן לבנות את קומת המסחר ללא המגורים .

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 ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה אלא לאחר אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והסדרת פתרון הקצה בשכונה.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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: תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט/תכנית, חלוקה כנדרש בחוק במסגרת החלוקה יובטח גישה לכל המגרשים ברוחב מינימלי של 6 מ' .

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 לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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.
- ד. 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 וביצוען 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 (התקנות 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.

11. 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.

12. תנאי להוצאת היתר בניה:

- א. אישור תשריט/תכנית חלוקה שבמסגרתה יובטחו דרכי גישה ברוחב מנימלי של 6 מ'.
- ב. ביצוע תשתיות.
- ג. במידה ויידרשו מיגונים הנובעים מן הקירבה, למסילת הרכבת (אקוסטיקה ורעידות), המיגונים יתוכננו על ידי איש מקצוע במסגרת היתרי בניה וביצועם יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבוננו ויהוו תנאי למתן טופס 4.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה לבניינים חדשים שיוקמו באזור ההרחבה הינו חיבור שפכי השכונה למערכת הביוב הקיימת בישוב.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא תתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מנחם חסן
38379 מ.ו.י.
אדריכל
050-5325772

אדרי יוסף חבני
מהנדס הועדה
רשיון מס' 1101
18.10.07