

200491

עידכון-7 : 31-05-2007

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ריינה
שם ישוב : כפר ריינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית : תכנית מס' ג/16764 - שינוי תוואי דרך להולכי רגל והפיכתו לדרך גישה
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5507 המאושרת

16764	זיהוי על אישור תוכנית מס' ג/16764
5773	פח טמון בילקוט והפי' טומים מס' ג/5773
5208	מיוון

1.2 מקום התוכנית : כפר ריינה

נ.צ. מרכזי	קו אורך 228.575	קו רוחב : 736.025
מספר גוש**	17511	חלקי חלקות
		39, 17

1.2.1 שטח התוכנית : 1.553 דונם לפי שטח מדוד גרפית

1.7 בעלי עניין :

עטאף מרוואת ת"ז : 5696085
כפר ריינה טל' : 04-6565542 ואחרים

בעל הקרקע :

ועדה מקומית - מבוא העמקים
רח' הציפורן 5/14 מרכז בן-גוריון ת.ד. 800
נצרת עילית 17000 טל. 04-6468585 פקס. 04-6551346

יזם התוכנית :

מגיש התוכנית : עטאף מרוואת ת"ז : 5696085
כפר ריינה טל' : 04-6565542

עורך התוכנית : ז.ר.ם. אדריכלים בע"מ - זועבי ראג'ב אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 35184
כתובת : נצרת ת.ד. 9228 מיקוד 16000 טל' : 04-6081599
נייד : 050-5409092 פקס : 04-6084694

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 5507/ג בתוקף וכפופה לכל הוראותיה שלא שוגו 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 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:250, 1:500 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10-05-2005	הכנה
22-05-2005	עידכון 1
28-05-2005	עידכון-2
12-12-2005	עידכון-3
17-05-2007	עידכון-4
29-05-2007	עידכון-5
31-05-2007	עידכון-6

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

1.8 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק
איזור מגורים א'	כתום
דרך להולכי רגל	פסים באלכסון בצבע ירוק בהיר על רקע ירוק
דרך גישה	פסים באלכסון בצבע אדום על רקע ירוק
דרך קיימת מאושרת	שטח בצבע חום
ביטול דרך קיימת	קווים באלכסון בצבע אדום
להריסה	שטח בצבע צהוב
מספר הדרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך
קו בניין בצידי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.
רוחב הדרך	ספרות ברבע התחתון של העיגול.
מס' גוש	ספרות בצבע שחור

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
57.05%	0.886	58.46%	0.908	איזור מגורים א'
0.83%	0.013	21.07%	0.327	דרך להולכי רגל
21.65%	0.336	0%	0	דרך גישה
20.47%	0.318	20.47%	0.318	דרך קיימת ומאושרת
100%	סה"כ: 1.553 ד'	100%	1.553 דונם	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התוכנית:

2.1.1 – שינוי תוואי דרך להולכי רגל והפיכתו לדרך גישה, שינוי בתכנית ובקווי בניין למבנים קיימים

2.1.2 – שינוי בקווי בניין ותכנית קרקע.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 זכויות תכליות בניה:

כללי: לא יינתן 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 – איזור מגורים א':

א – באיזור מגורים א' מותר שימושים עפ"י תכנית ג/5507 המאושרת.

3.1.2 – דרך גישה:

א- ישמש להולכי רגל וגישה ברכב למגרשים, העברת תשתיות, לא תותר הבניה במתחם הדרך.

3.1.3 – דרך:

א- ישמש למעבר כלי רכב, מדרכה, מתקני דרך, מעבר תשתית ואסורה הבניה במתחם הדרך.

3.2- טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קווי בניין במטרים **			גודל מגרש מינימלי מ"ר	יעוד/ שימושים עיקריים	
	מס' קומה	תכנית קרקע מקס'	סה"כ %	שטחי שרות %	שטח עיקרי %	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי			
במטר													
עפ"י תכנית מאושרת 5507/ג		60%	עפ"י תכנית מאושרת ג/5507					עפ"י תכנית מאושרת 5507/ג			עפ"י תכנית מאושרת 5507/ג	איזור מגורים א'	

* הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שס"הכ בנייה נשמר

** קוי בניין למבנים קיימים ע"פי סעיף מבנים קיימים.

3.4 הוראות נוספות :

א. תשתיות :

1. מים :

אספקה 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ואישור רשות ניקוז מחוזית

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 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' .

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 מסודר

ב. הוראות כלליות

1 חלוקה :

לא יינתן היתר בניה ללא תשריט חלוקה מוסכמת ומאושרת ע"י הוועדה 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. היטל השבחה :

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

4. 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 .

5. הוראות הג"א :

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

6. כיבוי אש :

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

7. עתיקות :

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

8 - פיצויים :

במידה ותחויב הוועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה , מתחייב יזם התכנית לשפוט את הוועדה בכל סכום שתחוייב .

9. מבנים קיימים :

מבנים קיימים יאושרו בקווי בניין כפי שקיים בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ובתנאי שעומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית , תוספות מעל המבנים הקיימים שיאושרו לפי סעיף זה מחוץ לקונטור המבנה יעמדו בקווי הבניין לפי טבלת הזכויות .

10- תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר פריצת דרכים , יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

11- תקיפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים , יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת .

בעל הקרקע : עטאף מרוואת عطايف

זם התוכנית : ועדה מקומית - מבוא העמקים

אדר' יוסף וזביב

מהנדס הוועדה
רשיון מס' 36693

מגיש התוכנית : عطايف

עורך התוכנית : ז.ר.ם. אדריכלים - אדר' ראג'ב זועבי

~~ז.ר.ם. אדריכלים
ח. ע. זועבי~~

הוועדה המקומית : ועדה מקומית - מבוא העמקים

הוועדה המחוזית :