

מ. 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16436

הרחבה נקודתית למגורים המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5249

הודעה על אישור תכנית מס' 16436
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 ביום 21.11.07
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר

מחוז	רשות מקומית
הצפון	מועצה מקומית ריינה
מרחב תכנון מקומי	מבוא עמקים
סוג התכנית	תכנית מפורטת

דברי הסבר לתכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 16436
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5788
 מיום 20.2.08

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבה נקודתית למגורים. המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5249

1.1 שם התכנית

800 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות שלב

3 מספר מהדורה

10.05.07 תאריך עדכון

תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים בניה או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים

230600 קואורדינטה מערב

מזרח - Y

736000 קואורדינטה דרום

צפון - X

צפון הכפר

1.5.2 תאור מקום

מ.מ. ריינה

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

כפר ריינה

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רחוב

--

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
52		חלק מהגוש	מוסדר	17530

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25.2.93	4088	כפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/5249 שלא שונו במסגרת תכנית זו.	שינוי	ג/5249

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורך חסן מוחמד	10.05.07	1	תשריט	1: 500	מחייב	*תשריט
		עורך חסן מוחמד	10.05.07	----	15	---	מחייב	*תקנון

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם בפועל
		052- 3767419		כפר ריינה 321 מיקוד 16940	053749669	עתאמלה אבראהים	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעל זכות
		052- 3767419		כפר ריינה 321 מיקוד 16940	053749669	עתאמלה אבראהים	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hasan_m@bezeqint.net	050- 5325772	04- 6412252	ת.ד. 384 נצרת	38379	056984636	מוחמד חסן	אדריכל
			כפר ריינה			זידאן סוהיל	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבה נקודתית למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים ב' קביעת הוראות וזכויות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	6	800	שטח התכנית - מ"ר
	730	800	מגורים ב' - מספר יח"ד
			מגורים ב' - שטח בניה עיקרי מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח כפופים	תאי שטח		
		1	מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים ב'

4.1.1 שימושים : עפ"י מגורים א' בתכנית מס' 5249/ג המאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגרש	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			שטחי בניה (%)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	צדדי						שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מעל לכניסה הקובעת			
עפ"י מגורים א' בתכנית מס' ג/5249 המאושרת																	
		לפי תשריט														1	מגורים ב'

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט .

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

6.2 מים :

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 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.

6.4 מתקני תקשורת :

- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .

6.5 פיקוד העורף :

- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

6.6 פיתוח תשתית :

- א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הועדה .
 ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .
 ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע מהנדס הועדה.
 ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .

6.7 הוראות בנושא חשמל :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומים לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל . מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל .
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית .
- ד. איסור בניה מתחת לקווי יחשמל עיליים :
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל .

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.5 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' ----	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' ---	ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	---	ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים .

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לתברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו .

6.8 חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה ואישורו ע"י הועדה המקומית כחוק .

6.9 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. במידה והתכנית כוללת מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד, מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

6.10 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 וביצועם בפועל .

6.11 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.12 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.

6.13 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.

6.14 עתיקות:

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

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 3 שנים מיום אישורה.


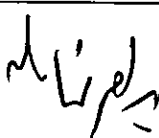
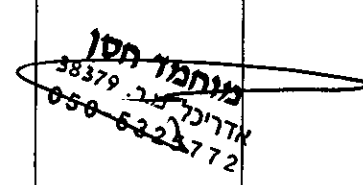
8. אישורים וחתימות

8.1 - אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ריינה	053749669	עתאמלה אבראהים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ריינה	053749669	עתאמלה אבראהים	בעלי עניין בקרקע
			056984636	אדרי חסן מוחמד	עורך התכנית