

2007547

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 (23E-01-08)  
 נתקבל  
 נציג עיסקה

עמוד השער של הוראות התוכנית

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 27-12-2007  
 נתקבל  
 נציג עיסקה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16569

שינוי בהוראות וזכויות בניה

הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי של הוועדה המקומית-מבוא העמקים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת.

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 16569  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 21.11.07 לעשר את התכנית  
 (16569)  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור זכויות מח' 16569  
 פורסמה בילקין הקרית/מח' מס' 5784  
 מיום 10.3.08

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית מפורטת, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7963 - אשר מטרתה: הגדלת אחוזי בניה למגורים, מ-106% ל-168%, ותוספת של 2 יחידות דיור.

מחוז הצפון

תוכנית מס' גנ/16569

1. זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1	שם התוכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה.
1.2	שטח התוכנית	776 מ"ר
1.3	מהדורות	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג התוכנית מפורטת</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	מספר מהדורה	<u>2</u>
	תאריך עדכון	<u>21.2.07</u>
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>

<b>1.5 מקום התוכנית</b>	<b>כפר ריינה</b>
-------------------------	------------------

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוועדה המקומית - מבוא העמקים.

קואורדינטה X (736,825)  
קואורדינטה Y (229,150)

כפר ריינה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית - כפר ריינה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

כפר ריינה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	חלקי חלקות
17514	• מוסדר	• כל מהגוש	29
17514			42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי (אין)

# 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.10.1993	4153	תוכנית זו משנה את הוראות התוכנית.	• שינוי	ג 79631
		משנה את הוראות התוכנית.	• שינוי	30/7963/מק/6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
20.12.06		דו"רי סעיד מ.ר. 04912 משרד להנדסת בנין ואדריכלות	14.09.2006	—	לא דלונטי	1:250 1:100 1:100	• מחייב • מחייב • מחייב	תשריט התכנית נספח בנין נספח ניקוז
		דו"רי סעיד מ.ר. 04912 משרד להנדסת בנין ואדריכלות			16		מחייב	חוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השטרות.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית / משרד להחלטת בנין ואדריכלות
	04-6555546	0544-367752	04-6555546	נצרת, ת.ד. 50341		04912	2024662-5	דוירי סעיד		משרד להחלטת בנין ואדריכלות

זים בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זים בפועל / מותמל פנימי
							02028181-2	מוחמד כנעאן		

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחנן את המיוותר: בעלים
								מועצה מקומית (לדד)	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחנן את המיוותר: מודד • יוריסט בנין ואדריכלות
	04-6556446	0522-300052	04-6565079	כפר ריינה		508	21026661	סרהיל זילדאן		
	04-6555546	0544-367752	04-6555546	נצרת 50341. ת.ד.		04912	2024662-5	סעיד דוירי		

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הגדלת אחוזי הבניה מ-106% ל-168%. והגדלת מספר יחידות הדיור, מ-4 יחיד ל-6 יחיד.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בנין  
שינוי בהוראות בניה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למכון מפורט	למימוש			
				0.776	שטח התוכנית – דונם
	6	6	2	4	מגורים – מספר יחיד
	741	741	226	515	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יחיד
					מסחר – מ"ר
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2	מגורים
		1	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים:

ישמש למגורים ל-6 יחידות דיור

4.2 דרך

4.2.1 ישמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות. אסורה הבניה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אפיקות (יח"ד לידים נט')	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			נחל מרש' / מזער' / מרפ' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			מתחת לפנייה הקובעת	מעל לפנייה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לפנייה הקובעת	עיקרי				שרות	
לפי קו אדום מקווי בתשרי	לפי קו אדום מקווי בתשרי	לפי קו אדום מקווי בתשרי	1	3	14.72	12	6	42%	168%	865	37	186	87	555	515	2	מגורים ב'

לפי תמחור סגור

## 7. הוראות נוספות

### חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש, 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.

### הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש 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 יוחזרו לרשות המקומית ע"פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### מתן היתר בניה:

1. ביצוע דרכים, תשתיות וקירות בגבול המגרש (בעיקר לגבול הדרך המאושרת).
2. אישור נספח חזיתות עם אדריכל הוועדה.

### היטל השבחה:

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

### הריסת מבנים:

יזם התכנית מתחייב להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו כתנאי לקבלת היתר.

### ביוב:

תנאי לקבלת היתר, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק המולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.00 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריריים 1.50 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 3 ק"ו 5.00 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ"ץ) 11.00 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מ') 25.00 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן:

- מ- 3.00 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1.00 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ- 0.50 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל סופיים עד לפני הכביש, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ניקוז :

תנאים לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית ובהתאם לנספח הניקוז.

מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

סילוק אשפה :

היתר בניה תכנית יוצא רק לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

הוראות הג"א :

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

עתיקות :

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

חלוקה :

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט/תכנית חלוקה כנדרש בחוק.

תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. וביצועם בפועל.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הוצאת היתר בניה	

**7.2 מימוש התוכנית**

במידה ולא יחל ביצוע התוכנית תוך 5 שנים תוקף התוכנית יפוג.

## 8. חתימות ואישורים

### 8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	محمد سعيد كنعان الرئيسة ٧. ١٢ ٢٠١٢	כפר ריינה	0202818-2	מוחמד כנעאן	מגיש התוכנית
	محمد سعيد كنعان الرئيسة ٧. ١٢ ٢٠١٢				יזם בפועל (אם רלבנטי)
	محمد سعيد كنعان الرئيسة ٧. ١٢ ٢٠١٢	כפר ריינה	0202818-2	מוחמד כנעאן	בעלי עניין בקרקע
20.12.12	דוירי סעיד משרד להנדסת בנין ומדידות מס' רישום 4912 93846	משרד להנדסת בניין ואדריכלות נצרת	02024662-5	דוירי סעיד	עורך התוכנית

## 8.2 אישורים

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

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

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16569טג

(בעת המדידה המקורית)ג

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי  
בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין

508  
מספר רשיוןסוהיל זידאן  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה  
מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי  
בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
79631ג	ג 7963 (בתוקף)	4153	

טרם אישורה של התוכנית:

יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים