

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: רינה

משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית 22-01-2008 נתקבל נצרת ענג'ית
--

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' גנ/15497- שינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/5249 המאושרת

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה-צפון

נ.צ. מרכזי	מזרח: 230530	צפון: 736325
מספר גוש	חלקות שלמים	חלקי חלקות
17529		58

1.3 שטח התוכנית: 0.620 דונם המדידה נעשתה על פי תוכנית מדידה של מודד מוסמך

מס' יחידות דיור: 3 י"ד

1.4 בעלי עניין:-

פרטיים

בעל הקרקע:

יזום התוכנית: ראמי בוח'ארי ת"ז: 34787606 כפר רינה- כתובת לדואר נצרת עילית מיקוד 17000

ת.ד. 6807, טל' 04-6553880

עורך התוכנית:

משרד ענאן עבד אלראזק

מהנדסת אזרחית מיסא עומרי עבד אלראזק מ"ר 88975

טל' 04/ 6462029 / פקס 04/ 6570968 / נצרת ת.ד. 2550

הודעה על אישור תכנון מח' 15497
פורסמה בילקיט היררכיית מס' 5784
מיום 10. 9. 08

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15497 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.9.08 לאשר את התכנית רצ'ל גדז' יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/5249 המאושרת .
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, - מסמך מחייב.
ג. תוכנית בנוי - נספח מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
16-2-2005	הכנה
1-1-2007	עדכון
10-4-2007	עדכון
5-1-2008	עדכון

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

1.9 תאור סימני התשריט :

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| א. גבול תכנית | קו כחול עבה |
| ב. אזור מגורם א | שטחים בצבע כתום |
| ג. אזור מגורים א מיוחד | שטחים בצבע כתום עם מסגרת אדום |
| ג. דרך מאושרת | השטחים הצבועים חום |
| ד. מבנה להריסה | שטחים הצבועים צהוב זוהר |
| ה. מסי חלקה רשומה | מספר בצבע ירוק |
| ו. גבול חלקה רשומה | קו בצבע ירוק |
| ז. מספר הדרך | ספרה ברבע עליון של העיגול |
| ח. קו בניין מינימאלי | ספרות ברבעים הצדדים של העיגול . |
| ט. רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העיגול . |
| י. בנין קיים או מוצע | קו מקוטע עבה בצבע אדום |
| יא. גבול מגרש | קו בצבע שחור |
| יב. מסי מגרש | מספר בצבע שחור |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	יעוד השטח
--	--	80.64	0.500	אזור מגורים א
80.64	0.500	--	--	אזור מגורים א מיוחד
19.36	0.120	19.36	0.120	דרך מאושרת
100.00 %	0.620	100.00 %	0.620	סה"כ

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התכנית:**

שינוי בהוראות וזכויות בניה ושינוי יעוד ממגורים א למגורים א מיוחד

2.2 עיקרי התוכנית :-

- א- שינוי בקווי בנין והתאמתם למבנה קיים על מנת לתת לגט מציה למבנה קיים.
- ב- הגדלת סה"כ אחוזי בניה על מנת לתת לגטי מציה למבנה קיים.
- ג- הגדלת כיסוי קרקע על מנת לתת לגטי מציה למבנה קיים.
- ד- קביעת הוראות וזכויות בניה.

פרק 3 – הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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 הבניין .

3.1.1 שטח מגורים א מיוחד

כמו מגורים א בתוכנית ג/5249.

3.1.3 שטח לדרכים :

השטח הצבוע חום הנו דרך קיימת , שתשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות, מדרכות , גינון וחנייה , אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך . קווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט .

**3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קני בניה			שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מגורים א מיוחד
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תבסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			
3	16.54	5	179%	50%	54.00 *	125.00	38% *	141%	לפי קו אדום מקווקו בתשריט			500	

* קומת הקרקע במפלס (-2.46) כמסומן בנספח הבנוי היא קומת עמודים המשמשת כחניה ומחסן תחשב כולה בשטחי שרות.

4. הוראות נוספות:

א. תשתיות:1. מים

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, 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 קווי חשמל:

א. 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 תיילים 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.

ב. 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.

ג. 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. הפקעות :**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ה' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשת המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. מבנים להריסה :

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

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.

4. עתיקות :

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

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 (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א :

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

8. כיבוי אש :

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

פרק 4**4.1 תקפות התוכנית :**

לא תתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מיסא עומר
יחידת אזורית
8897

כא"מ בלוא

כא"מ בלוא