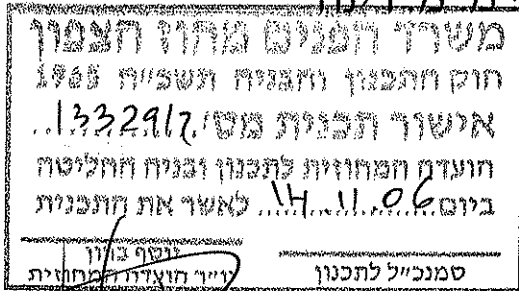


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

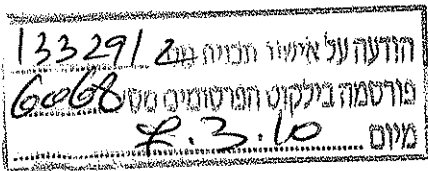
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. רינה



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 13329 שכונת מגורים צפונית ריינה, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 5249 ומס' ג/ 11317 המאושרות.



1.2 מקום התוכנית: כפר רינה .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 180000	צפון: 237000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17519	11,27	4,5,10,12,13,19,28,46,25,26,36,35,40

1.3 שטח התוכנית : 111.340 דונם המדידה נעשתה לפי מדידה גרפית .

1.3.1 תוספת מס' יח"ד :- כ- 335 יח"ד .

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: בעלים שונים .

יזם התוכנית: מ.מ. רינה כפר ריינה טל: 04-6555610 .
 ועדה מקומית מבוא עמקים רח' ציפורן 5 טל: 04-6468585 .

עורך התוכנית: אדריכל חסן מנחמד, מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת
 פלא:- 050-5325772 טלפקס: 04-6412252
 e-mail: hasan_m@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/13329 המהווה שינוי לתכניות מס' ג/5249 ומס' ג/11317
המאושרות . 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 1:2500 , 1:1250 - מסמך מחייב.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
18.11.04	הכנה
02.12.09	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית מוצעת :- קו כחול .
- ב. גבול תכנית מאושרת ג/5249 :- קו כחול מקוטע (קווים ארוכים).
- ג. גבול תכנית מאושרת ג/11317 : קו כחול מקוטע (קווים קצרים) .
- ד. גבול תכנית מחלף מאושרת ג/7837 :- קו אדום מקוטע.
- ה. רצועת מסילת רכבת : שלושה קווים שחורים מקווקרים .
- ו. אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ז. אזור מגורים "א1" :- כתום בהיר .
- ח. אזור משולב מבנה ציבור וש.צ.פ. : צבע ירוק וחום לסירוגין .
- ט. אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- י. ש. צ. פ. :- צבע ירוק.
- יא. דרך מאושרת :- צבע חום .
- יב. דרך מוצעת :- צבע אדום.
- יג. דרך משולבת : צבע ירוק ואדום לסירוגין .
- יד. דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- טו. איזור חקלאי : פסים בירוק .
- טז. מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק.
- יז. מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור.
- יח. גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יט. גבול חלקה :- קו ירוק .
- כ. קו חשמל מתח גבוה :- קו שחור עם נקודות .
- כא. להריסה :- צבע צהוב .
- כב. דרך לביטול :- קווים אדומים באלכסון .
- כג. מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כד. קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- כה. 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'	
7.17	7.980	7.10	7.900	מגורים "א"
6.47	7.210	---	---	אזור משולב מבנה ציבור וש.צ.פ.
59.50	66.250	---	---	מגורים א'
---	---	89.87	100.06	אזור חקלאי
2.68	2.980	---	---	שטח ציבורי פתוח
2.72	3.030	2.88	3.210	דרך מאושרת
20.16	22.450	---	---	דרך מוצעת
0.49	0.540	0.15	0.170	דרך להולכי רגל
0.48	0.530	---	---	דרך משולבת
0.33	0.370	---	---	שטח למבני ציבור
100%	111.340	100%	111.340	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- תכנון מתחם מגורים צפון רינה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א", מגורים א', דרכים , ש.צ.פ.
- אזור משולב מבנה ציבור וש.צ.פ. , דרך להולכי רגל
- שינוי בתווי דרכים והסדרת ש.צ.פ.
- קביעת הוראות חזויות בניה .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים :

מצב מוצע		תוספת מס' יח"ד
יח"ד	335	
מ"ד	12985	שטח בניה למבני ציבור

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.

איזור מגורים א' ושטח למבני ציבור מותר להקים: עפ"י תכנית מס' ג/5249

באזור מגורים "א 1" מותר להקים:

- א- בתי מגורים.
 - ב- 1. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים.
 3. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית
 4. חנויות מזון וקיוסקים.
 5. מספרות ומכוני יופי.
- ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי ויהיו בק.ק. עם כניסה נפרדת.

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.

דרך להולכי רגל: תשמש מעבר בני אדם ורכב חירום ותותר בה העברת קווי תשתיות. תותר נגישות ברכב פרטי למגרשים בחלקה 11 שלא נשענים על דרך מס' 1 ודרך מס' 63 ואין להם נגישות אחרת.

איזור משולב מבנה ציבור וש.צ.פ.:

מותר להקים בשטח זה בניה למבנה ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בתנאי שתוגש תכנית בינוי שתפרט את הבניה והש.צ.פ. לפני הוצאת היתר בניה, ובתנאי שתכסית הבניה לא תעלה על 50% מכלל השטח.

דרך משולבת:

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות, בדרך משולבת אסורה הבניה

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(הישוב שטחים ואחזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' לדגם סדר"כ יח"ד	צפיפות/ מס יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוד בנין ****	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סדר"כ	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שדות **	שטחים עיקריים	תחנות למפלט הכניסה *	מפלס הכניסה			
5	2	***	קומות	סדר"כ	42%	שטחי שדות **	72%	מפלס הכניסה	3 מ'	3.0 מ' או 0 ללא פתחים בהסל השכן ובאשור היעדה המקומית	400 מ"ר	מגורים 'א'
		12 מ' כולל יציאת גג	2 קומות	126%	42%	בק.ק + 12% בשאר הקומות	126%	126%	3 מ'	3 מ'		
		14 מ' כולל עליית גג	3 קומות	150%	50%	30% ת עמודים	120%	150%	3 מ'	3 מ'	500	משולב מבנה ציבור וש.צ.פ.
עפ"י תכנית מס' 5249/ג												
												מגורים א
												שטח למבני
												ציבור

* הועדה רשאית להחזיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה .
** תותר בקומות העמודים סגירת שטח אחסנה עד 9 מ"ר עבור כל יח' דיור .
*** גובה הבנין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החופורה הנמוכה מבניהם .
**** קו הבנין אפס בתנאי קיר משותף .

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 יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר מתן פתרון בפועל לסילוק שפכי השכונה בהתאם לאמור בתכנית ביוב מאושרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות

לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו החל מ-1/1/12, אלא לאחר השלמת שידרוגו של המתקן לטיפול בשפכים (מט"ש רנ"י (ה"סוללים") ומערכת ההולכה הראשית מהשכונה ועד למט"ש הנ"ל.

4. איטור 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 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 האנכיים 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 כחוק .

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 זו ומבנים קיימים 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 קרי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקרי 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 בקרי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקרי 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.

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. עתיקות:

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

8. הוראות הנ"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. תנאים למתן היתר בניה :-

1. לא יינתן היתרי בניה לפני ביצוע התשתיות העיקריות ובמיוחד סלילת הדרכים וקביעת מפלסיהם הסופיים.
2. הועדה המקומית רשאית לתת היתרי בניה בתחום תכנית זו בשלבים שיקבעו מראש וזאת לפי שלבי ביצוע התשתיות בתחום התכנית.
3. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:100 שמראה את המפלסים הסופיים במגרש וגם כן את פריסת הקירות מסביב למגרש כולל חתכים וחישובים סטטיים.
4. כל בקשה להיתר בניה תתואם עם אדריכל הועדה ביחס לעיצוב ארכיטקטוני ולשימוש בחומרי הבניה.
5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חלוקה לכל החלקה שתאושר ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.
6. לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר מתן פתרון בפועל לסילוק שפכי השכונה בהתאם לאמור בתכנית ביוזם מאושרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
7. לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו החל מ-1/1/12, אלא לאחר השלמת שידרוגו של המתקן לטיפול בשפכים (מט"ש דנ"י (ה"סוללים") ומערכת ההולכה הראשית מהשכונה ועד למט"ש הנ"ל.

12. מבנים להריסה:

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

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים ,
יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות : יוזם התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

חסין מורחמל
אגודת המגורים
מס' 17. 973329