

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי "מועצה מקומית רינה"

רינה

פרק 1

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 12108, יעוד שטח למגורים, המהווה שינוי לתכנית מס' 8189. מטרה עיקרית ומקום: מטרת התכנית העיקרית היא שינוי יעוד חלקה 3 בגוש 17512 מקרקע חקלאית לשטח למגורים.

1.2 מקום התוכנית:

מיקום התכנית הוא בכפר רינה בחלק הצפון מערבי של תכנית "אדמות רינה".

קואורדינטות	מזרח: 179/100	צפון: 236/050
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
17512	3	-
17512	-	4,5,17

1.3 שטח התוכנית: 3.110 דונם (מדודד במחשב)

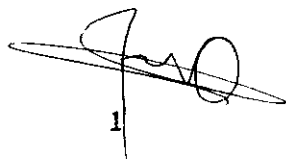
1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עומר מחמוד טאהא ת"ז 052381019, שכונת בלאל נצרת - טל: 06-6466737.
אמנה זיידאן ת"ז 02080681, שכי בלאל - נצרת.
סוהילה טאהא (זידאן) 05254741 שכי בלאל נצרת ואחרים.

יזם התוכנית: עומר מחמוד טאהא ת"ז 052381019, שכונת בלאל נצרת - טל: 06-6466737.
סוהילה טאהא (זידאן) 05254741 שכי בלאל נצרת

מגיש התוכנית: עומר מחמוד טאהא ת"ז 052381019, שכונת בלאל נצרת - טל: 04-6466737.

עורך התוכנית: סמיר סעד - אדריכל מס' רשיון 35141, ת.ד. 2500 נצרת 16124 טל 04-6565530 פקס 04-6467066.



1

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג' 8189 (מאושרת).

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 בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
15/6/2000	הכנה
26/3/2001	עדכון 1
14/9/2001	עדכון 2
12/12/2001	עדכון 3
23/1/2002	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

1-9 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2-9 גבול תכנית מאושרת (בתוקף)	קו כחול מרוסק
3-9 גבול גוש	קו ירוק משונן
4-9 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רצוף, ומספר בתוך עיגול בירוק
5-9 גבול מגרש ומספרו	קו שחור דק ורצוף ומספר בתוך עיגול שחור
6-9 אזור מגורים "א"	צבע כתום
7-9 שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
8-9 דרך משולבת	צבע ירוק עם פסים באדום
9-9 שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
10-9 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של המעוין
11-9 קו בניין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של המעוין
12-9 רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון של המעוין

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע (מתוכנן)		מצב קיים (מאושר)		
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
74.50%	2.317	1.32%	0.041	מגורים "א"
-	-	95.37%	2.966	שטח חקלאי
2.54%	0.079	-	-	ש.צ.פ.
22.96%	0.714	3.31%	0.103	דרך משולבת
100%	3.110	100%	3.110	סה"כ

פרק 2

מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 **מטרות התוכנית:** שינוי יעוד של חלקה 3 בגוש 17512 מקרקע חקלאית לאזור מגורים "א" ולשטח ציבורי פתוח, חלוקת חלקה 3 למגרשים והתווית דרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.
- חלוקת חלקה 3 בגוש 17512 למגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	1668 מ"ר	15

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 אזור מגורים "א": באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים בני שתי קומות מעל קומת מרתף ואו עמודים, כאשר קומת המרתף ואו קומת העמודים תשמש לחניית רכב, מחסן ביתי, קומת משחקים לילדים.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח: שטח המיועד לגינון ונטיעות בלבד, בשטח זה לא תותר בנייה כלשהיא.

3.1.3 דרך משולבת: תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ייקנתו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' בניינים במגרש	מס' יח"ד לדגום	מס' יח"ד למגרש / ציפיות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)	מגוריים "א"
			במטרים	מס' קומות + 2 ק. עמודים או מרתף	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	לפי תשריט או 3 מ'	אחורי לפי תשריט או 3 מ'		
1	7	3 יח/מגרש	9 מ'	מס' קומות + 2 ק. עמודים או מרתף	54%	72%	42%	84%	42%	84%	400 מ"ר	

* תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בהסכמת שכן ללא פתחים ובאישור ועדה מקומית.
** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

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:

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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
- 1.3 החלוקה מנחה וניתנת לשינוי במסגרת תשריט וואו תכנית חלוקה באישור הועדה המקומית.

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. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה המקומית, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6. 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 וביצוע בפועל של התשתית.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. עתיקות:

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

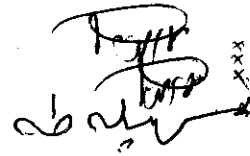
10. הוראות הג"א:

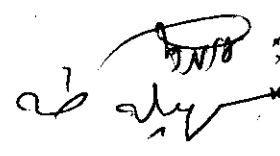
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

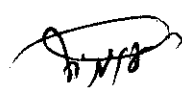
4.2 תקפות התוכנית:

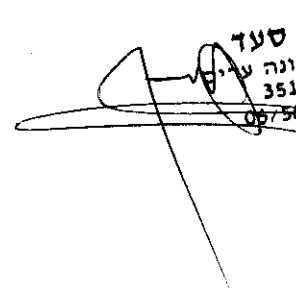
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

 בעל הקרקע: **

 יזם התוכנית:

 מגיש התוכנית:

 סמיר ג. סעד
ארכיטקט - בונה ע"י
מ.ר. 35141
טל - 057585530

עורך התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12108 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.8.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יועץ חינוך ומחנכים

12108 הודעה על אישור תכנית מס.
5150 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 23.1.03