

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. רינה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/13458 הרחבת שטח לתעשייה ושינויים במערכת הדרכים הקיימת המהווה שינוי לתכנית ג/6028 המאושרת.

#### 1.2 מקום התוכנית: כפר רינה

נ.צ. מרכזי	מזרח:	179000	צפון:	236000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17510	21	16,20,22,51		

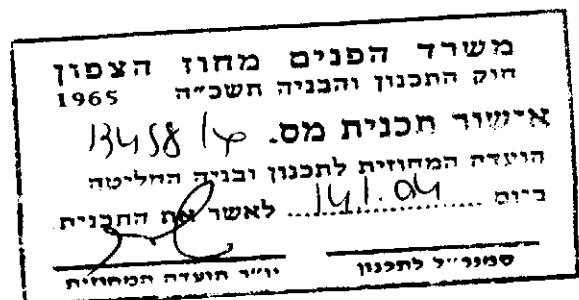
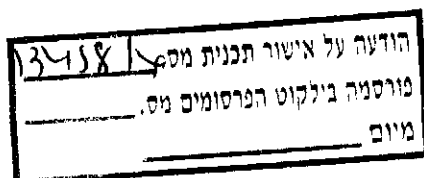
#### 1.3 שטח התוכנית: 78.455 דונם עפ"י מדידה של מודד מוסמך .

#### 1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: נג'ם ח'אלד ת.ז 54825997 נצרת 1022/15  
ת.ז 20046 טל:- 6561578-04 ואחרים .

זם התוכנית: נג'ם ח'אלד ת.ז 54825997 נצרת 1022/15  
ת.ז 20046 טל:- 6561578-04

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ז 384 נצרת  
טל: 04-6015023 פל:- 050-325772



**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתשריט של תכניות ג/6028 ומע/מק/6028 /16 וכפופה לכל הוראותיהם שלא שונו במסגרת תכנית זו .

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 8- עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
13-03-03	הכנה
13-06-03	עדכון

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- א. גבול תכנית :- קו כחול
- ב. גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקוטע .
- ג. גבול תכנית מאושרת מס' מע/מק/6028 /16 : קו שחור מקווקו .
- ד. שטח חקלאי :- ירוק לבן באלכסון .
- ה. אזור מלאכה ותעשייה :-סגול מותחם בסגול כהה .
- ו. ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ז. דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין.
- ח. דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ט. דרך מאושרת :- צבע חום .
- י. שטח למכולות אשפה :- פסים אלכסוניים בירוק בהיר.
- יא. גבול חלקה :- קו ירוק .
- יב. מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק .
- יג. מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יד. גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- טו. מס' מגרש :- מספר בתוך אילפסה בצבע שחור .
- טז. גבול מגרש :- קו בצבע שחור .
- יז. דרך לביטול :- קווים אלכסוניים בצבע אדום .
- יח. להריסה :- צבע צהוב .
- יט. מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כ. מרווחים קדמיים מינימליים : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- כא. רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
		7.70%	6.042	אזור חקלאי
72.96%	57.239	65.34%	51.265	אזור מלאכה ותעשייה
1.66%	1.304	1.45%	1.133	דרך להולכי רגל
7.55%	5.921	4.00%	3.138	ש.צ.פ.
4.51%	3.545			דרך מוצעת
13.32%	10.446	18.57%	14.566	דרך מאושרת
		2.94%	2.311	שטח למכולות אשפה
100.0%	78.455	100.0%	78.455	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

2.1 מטרות התכנית :- הרחבת אזור תעשייה והסדרת מערכת הדרכים ושצפ"ים הקיימים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי יעוד מחקלאי למלאכה ותעשייה ודרך . שינוי בתוזאי דרכים והסדרת שטחי ש.צ.פ. שינוי יעוד משטח למכולות אשפה לתעשייה .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים לבניה באזור התעשייה

מצב מוצע			מצב קיים			אזור תעשייה ומלאכה
שטח שרות (מותר) (דונם)	שטח עיקרי (מותר) (דונם)	(דונם)	שטח שרות (מותר) (דונם)	שטח עיקרי (מותר) (דונם)	שטח ב-ד'	
11.448	45.791	57.239	10.253	41.012	51.265	

## 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.

### באזור מלאכה ותעשייה מותר להקים:

עפ"י תכנית מאושרת ג/ 6028

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

דרך להולכי רגל: תשמש מעבר בני אדם ורכב חרום ותותר בה העברת קווי תשתיות.

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה, יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

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

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בניה	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושיים) עיקריים)	
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי המקום (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי				צדדי
עפ"י תכנית ג/ 6028 שבתוקף																

\* במגרש 20/1/2 גודל מגרש מינימלי יהיה לפי תכנית 6/תע/מק/6028/16 המאשרת

### 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

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:

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 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 המגוש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה: לא יינתן היתר בניה ללא תכנית או תשריט חלוקה מאושרת ע"י 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. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים 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 קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .

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

5. היסל השבחה:

היסל 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 הג"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. מבנים להריסה :

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

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

~~חן מנחם  
אדריכל  
מס' 38379~~

בעל הקרקע

יחם התכנית