

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. רינה

תכנית בסמכות ועדה מקומית

עפ"י סעיף 62 (א), (א) (4)

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 616 מעמק 5249 \ 24 לשינוי בהוראות בניה, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5249 המאושרת.

#### 1.2 מקום התוכנית: כפר רינה – מרכז הכפר.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	180150	צפון:	236000
מספר גוש	חלקי חלקות		מגרש	
17523	45		45\2	

#### 1.3 שטח התוכנית: 0.930 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פראג' עפיף ת.ז. 050995893 כפר רינה טל: 04-6577436 ואחרים.

יזם התוכנית: פראג' עפיף ת.ז. 050995893 כפר רינה טל: 04-6577436.

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת טל: 04-6015023 פקס: 04-6020263 פל: 050-325772

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תכנית מפורטת מס' ג/5249 המאושרת מלבד השינוי בהוראות המפורטות בפרק 2.1.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 הכוללת תכנית מגרש בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
12.01.02	הכנה
18-03-02	עדכון 1
12-11-02	עדכון 2

**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- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ג- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ד- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- ה- גבול מגרש :- קו שחור .
- ו- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- ז- גבול חלקה :- קו ירוק .
- ח- קו בנין :- קו אדום מקווקו .
- ט- להריסה :- צבע צהוב .
- י- מספר הזדך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יא- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יב- רוחב הזדך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
87.0%	0.810	87.0%	0.810	מגורים "א"
13.0%	0.120	13.0%	0.120	דרך מאושרת
100.0%	0.930	100.0%	0.930	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית:- שינוי בקווי בנין, לפי תשריט. עפ"י סעיף 62(א), (א) 4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

התכליות יהיו עפ"י תוכנית מאושרת ג/5249.

**3.2 סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יח"ד לזוג	צפיפות/ מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' קומות	גובה בניה מקסימלי במטרים	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש ים עיקרי (ס)	
				סה"כ	לכסוי	שטחי שרות	שטחים עיקריים				מתחת למפלס הכניסה
<b>עפ"י תכנית מאושרת ג/5249</b>											
									לפי תשריט * 5249/ג	עפ"י תכנית המאושרת	מגורים "א"

\* לפי קו אדום מקווקו בתשריט .

### 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. איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 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 ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב.

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. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. תנאים להיתר בניה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. יש לציין כי היתר בניה לא יוצא אלא לאחר ביצוע הריסות וביצוע קיר חדש בגבול המגרש והדרך המאושרת.

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. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראת סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

חסן מוחמד  
אדריכל  
מס"ר. 38379

מועצה מקומית דינה  
مجلس الريشه المحلي

13.11.02

הודעה על אישור תכנית מס. 6/81/ק/9249/24  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום \_\_\_\_\_

ועדה מקומית מבוא העמקים  
אישור תכנית מס' 6/81/ק/9249/24  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 6/81/ק/9249/24 ביום 29.10.02  
סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_  
יו"ר הוועדה \_\_\_\_\_

התכנית פורסמה לאי  
בעתונות בתאריך \_\_\_\_\_