

1674-2 י"ז מנצרת

אורי מילר  
א"י התל"ד  
א"ת - מנצרת  
5/7/74

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

תכנית מס' נ\6028

אזור מלאכה ותעשייה - רינה

ק.מ. 1:2500

1- שם וחלות : תכנית זו תיקרא : תכנית מס' נ\6028 אזור מלאכה ותעשייה רינה, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2- המקום : רינה  
נוש 17510 חלקות 11, 14, 15, 16, 20, 21, 52  
וחלקים מחלקות 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13  
54, 53, 51, 24, 22, 19, 18, 17

נוש 17511 חלק מחלקה 9

3- יוזם התכנית : ועדה מקומית - מבוא העמקים

4- בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים

5- עורך התכנית : אילי נחלה - אדריכל, מתכנן ערים-נצרת רח' 604  
טל/פקס 06-555792

6- שטח התכנית : 274.4 דונם

7- מטרת התכנית : 7.1- יעוד אזור למלאכה ותעשייה בכפר רינה  
7.2- התוויית מערכת דרכים בשטח התכנית

8- יחס לתכניות אחרות : תכנית זו תואמת את תכנית תמ"א 2 ומהווה שנוי לתכנית מס' נ\3950 - נ\3977 - נ\5147  
א- במקרה של ניגוד בין תקנות תכנית זו והתקנות של תכנית מפורטת אחרת תקבענה הוראות אותה תכנית  
ב- במקרה של ניגוד בין סה שנקבע בתשריט תכנית זו ותשריטי התכניות הנ"ל יקבע תשריט תכנית זו

9- הסימונים בתשריט :

הפירוט	הסימון
קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול ת. מאושרת
צבע סגול	אזור מלאכה ותעשייה
צבע ירוק	שטח צבורי פתוח
צבע חום	דרך קיימת / רשומה
צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבע ירוק עם פסים באדום	דרך להולכי רגל
קו ירוק מקוטע	תחום שיפוט רינה
ספרה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העגול	קו בנין
ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
ירוק מותחם שחור	שטח למכולות אשפה
סגול מותחם שחור	שטח למגרש גרוטאות ופסולת בנין
קווים אלכסוניים באדום	ביטול דרך

200,700

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מבוא העמקים

תכנית מס' נ\6028  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
המלצה להפקדה בתאריך 7.4.77

10- רשימת התכליות : לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא בהתאם לרשימת התכלית שנקבעו לאזור כדלהלן :-

10.1- אזור מלאכה ותעשייה :-

בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות, ומפעלים תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות כדלקמן:

קבוצה א :

- מפעלי בלוקים וברזל .

- מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש .

- מפעלי בטון מוכן .

קבוצה ב :

- מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה .

- אולמי ומבני אחסני .

- מוסכים לתיקוני רכב .

- אולמות שמחות ואירועים .

- משרדים בקומות העליונות .

קבוצה ג :

- בתי בד .

- מפעלי מזון ושימורים .

התכליות הנ"ל ירוכזו באזורים סמוכים לתכליות מאותה קבוצה במידת האפשר ולפי שיקוליה של הועדה המקומית .

10.2- שטח למגרש גרוטאות ופסולת בנין :

השטח ישמש כאתר פסולת נושית כגון : פסולת בנין וגרוטאות .

הפסולת והגרוטאות יפוננו מידי פעם ע"י הרשות המקומית לאתר

שיתואם עם משרד איכות הסביבה .

10.3- שטח למכולות אשפה : שטח ציבורי פתוח המשמש להצבת מכולות אשפה

ע"י הרשות המקומית .

10.4- שטח ציבורי פתוח : ככרות וגנים צבוריים ונטיעות מגרשי משחקים

ובתי שימוש ציבוריים .

10.5- דרכים :

א- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על- ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר, הסלילה תכלול התקנת תעול מי- גשם כדרוש לניקוז הדרך .

ב- בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה- ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך .

ג- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים .

ד- בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט .

ה- לא יותרו הקמת בנין ו\או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהתזקקה ובתיקונה .

ו- הרף האמור בסעיף -קטן ה' רשאת הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב, כגון סככות המתנה

לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות .

ז- הרף האמור בסעיף-קטן ה' יותרו קווי שרותים למיניהם (חשמל, טים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטענים היתר) תשכ"ז- 1967 .

ח- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכוח הדבר .

ט- דרך להולכי רגל : תשמש למעבר הולכי רגל בלבד ולא תותר בה תנועת כלי רכב להוציא רכב חירום .

י- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי קווי שרות תת-

קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה ; ותהיה להם הזכות לבדוק, להתזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס

לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחטמה או בוטלה .

יא- עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות

בקררק העלולים להפגע מהעבודות האמורות .

11- נטיעות : לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא באם יובטח שטח לגינון שלא יפחת מ-10 אחוזים משטח המגרש ויטומן בתכנית פיתוח המגרש אשר תהווה נספח להיתר בניה, הוצאות בצוע עבודות הגינון ואתזקתו במגרש תחולנה על בעל המגרש .

3\...

12- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים) עיקריים)	גודל מגרש מינמלי במ"ר	קוי בניה במטרים אחוזי בניה \ שטח בניה מקסימלי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מסל מפלס כניסה	שטח שטחי לכיסוי קרקע	קומות	גובה בנין מקסימלי במטרים	מס' יח"ד למגרש	צפיפות נטו מס' יח"ד	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		קוי בניה במטרים אחוזי בניה \ שטח בניה מקסימלי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מסל מפלס כניסה	שטח שטחי לכיסוי קרקע	קומות	גובה בנין מקסימלי במטרים	מס' יח"ד למגרש	צפיפות נטו מס' יח"ד	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		3 מ' או 0 בקיר משותף ללא פתחים									
		כאשר קו הבניה הצדדי יהיה 0 מצד אחד, חייב אז להיות 3 מ' לפחות מצד שני									אזור מלאכה ותעשייה
	800										

- 13- הפקעה לצורכי צבור : השטחים הסיועדים לדרכים ולצורכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188-ב ויורשמו ע"ש המועצה המקומית רינה .
- 14- בנינים קיימים :  
לגבי מבנה קיים מלפני אישורה של תכנית זו החורג למרווח הקדמי ,  
רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת קומות נוספות עד הגובה הסותר באותו  
קו בנין קיים .
- 15- אספקת מים : תהיה מרשת אספקת המים של כפר רינה .
- 16- חניה : יותקנו מקומות חניה לפי תקנה מס' 1 תקנות התכנון והבניה  
(התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 .
- 17- ביוב : - עם הפקדתה של תכנית זו תוכן תכנית ביוב כללית לכל אזור  
התעשייה, התכנית תראה את פתרונות הסילוק והטיהור .  
- כל בנין יחובר למערכת הביוב הכללית .  
- הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים  
בתחומי המגרשים ובמידה ולדעת מהנדס הועדה ו\או משרד איכות  
הסביבה ו\או משרד הבריאות . עלולים השפכים לזהם את מערכת  
הביוב הכללית .
- 18- הרחקת אשפה : תוכן תכנית פינאי אשפה לסוגיה השונים כולל פירוט כלי  
האצירה , שיטת האיסוף, מקום ושטח הסילוק .
- 19- איסור בניה מתחת ובקרבת קו החשמל :  
א- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו תחת לקו חשמל עיליים,  
בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה  
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו  
החשמל, לבין החלק הבולט ו\או הקרוב ביותר של המבנה :-  
2 מטרים ברשת מתח נמוך  
6.50 מטרים בקו מתח גבוה 22 ק"ו  
9.50 מטרים בקו מתח גבוה 110-150 ק"ו
- ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק מ-2 מ'  
מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת קבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק  
לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
- 20- היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק בשטח התכנית .
- 21- ניקוז : עם הפקדתה של תכנית זו תוכן תכנית ניקוז כללית לכל שטח  
התכנית- היתר בניה יוצא רק לאחר מתן פתרון לניקוז המגרש  
והגשת תכנית חיבור לניקוז .
- 22- גידור ושערים : גידור השטח בחזיתות הגובלות בדרכים הציבוריות ייעשו  
על פי תכנית גידור אדריכלית , הגדרות ייבנו על קו  
הדרך המאושרת לפי תכנית זו כחלק בלתי נפרד מהיתר  
הבניה .
- 23- היתר בניה : א- היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה  
ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מנבלות הבניה  
ואשר יפורטו בה  
תכנית המבנה + התכים וחזיתות בקנה מדה 1:100  
תכנית פיתוח המגרש בקנה מדה 1:250  
תכנית גידור השטח והשערים בקנה מדה 1:250

בתכנית יצוינו מפלטי הרצפות, נובהי המבנים, נפח המבנים, חומרי הבניה, פרטי עבודות הגמר כגון : ציפוי במבנה, חומרי הבניה של הגדרות, שטחי תנועת רכב, שטחי איחסון פתוחים וכדומה. כמוכן יסומנו שטחי גינון, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז, ומיקום קוי האספקה של המבנה :

מים, חשמל, טלפון, ביוב, וניקוז מי גשם .

לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן הוגש ואושר על ידי הועדה המקומית, תשריט הפיתוח יוגש על גבי מפת מדידה טופוגרפית של המגרש בקנה מדה 1:250 .

הועדה המקומית רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה, אושרו התכניות על ידי הועדה, הם יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, תכניות הפיתוח במגרשים הפונים לכביש נצרת - שפרעם תכלול פתרון לטיפול חזותי בשפכי עבודות העפר, לא יותרו סוללות או שפכי בולדרים .


ב- היתרי בניה לדרכים : יינתן בכפוף להתחייבות לסילוק גרוטאות ומצבורי אשפה הקיימים באתר אל אתר סילוק מאושר ע"י משרד איכות הסביבה .

24- חלוקת משנה : הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית חלוקה לחלקה במקרה ויהיה בה יותר מסבנה אחד, בתכנית זו תצויין החלוקה למגרשי בניה, ודרכי נישא לכל מגרש. חלוקת משנה למגרשים תהיה ניתנת לשנוי באישור הועדה המקומית.

עורך התכנית

יוזם התכנית

חתימות :

  
אילי נחילה - אישור  
הגליל המסחרי - ת"ד 404  
נצרת - 06-555792  
מסי רשום 5309

1.8.93

תאריך :

פתוח סביבתי

- א. הפרשי גובה בין מגרש למשנהו ייתמכו ע"י
1. קירות תומכים
  2. מסלעה - בתחום המגרש התחתון
  3. שפוע בקרקע שאינו עולה על 2:1 - בתחום המגרש התחתון
- ב. הפרשי גובה בין מגרש לכביש, כשהמגרש גבוה מהכביש, ייתמכו ע"י קירות תומכים בלבד.
- ג. הפרשי גובה בין מגרש לשטח צבורי כמו בסעיף ב.
- הקירות מאבן לקט אפורה עם מישקים מותאמים ברוחב עד 3 ס"מ ובעומק 5 ס"מ. מקסימום 15 אבנים למ"ר בחזית הקיר. ראש הקיר בנוי מאבן, הקו העליון של הקיר אופקי ותותר בנייתו בדרוגים. לא תותר הקמת קירות תומכים מכל סוג אחר.
- המסלעה תבנה מסולדרים מקומיים בשפוע של 1:1 ובכל מקרה לא תעלה בגובהה על 1.50 מ'.
- ד. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי ובגובה שלא יעלה על 2.00 מ' מעל הקיר הגומך. במידה ותדרש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאשרר הועדה המקומית. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו.
- סוג הגדרות:
1. קיר בנוי מאבן לקט כדוגמת הקיר התומך.
  2. גדר סבבה.
  3. בגבול מגרש שאינו פונה לכביש תותר הקמת גדר מרשת מרותכת. לא יותר שמוש ברשת מכל סוג אחר.
- ה. בכסוי שטח צבורי יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל ייבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות.
- ו. בכבישים יינטעו עצים לפחות במרווחים של 25 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.
- ז. לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הצבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודברות אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים מאושרים על ידי הכשויות ובשום אופן לא יושארו בשטח.
- ח. בכל שלב של התקדמות השווק פותחו השטחים הצבוריים הפתוחים בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י הועדה.
- ט. שלוט:
1. שלוט בצמחים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.
  2. שלוט המפעלים: השילוט יהיה בתוך גבולות שטח הגדור ולא יבלוט מעליו השלט לא גבוה מ- 60 ס"מ ובכל אורך שיידרש.

אילי נחילה - אדריכל  
הגליל המסחרי  
נצרת 604 רח' 06-355792  
מס' רשום 1307

1. 8.93

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מבוא העמקים

מוסד המכירות  
בנק המזכיר והמזכיר  
מס' 60281  
תאריך תשלום מס' 2.3.94  
סמנכ"ל המוסד

הודעה על אישור הכנית מס' 60217  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4260  
מיום 13.11.94 המס' 6/6