

התורה המקומית ליישור ולבניה
מבוא העמקים
10-12-1996
תיק מס' נתקבל

מ ח ו ז ה צ פ ו ן
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תכנית מס' 9015

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/ 9015 ותחול על שטח התכנון והמותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט 1".
2. תכנית מס' : ג / 9015
3. המהוה שינוי לתכנית מתאר מס' 5507 ותכנית ג / 6312
4. המקום : ריינה .
5. גושים : 17511 .
6. חלקי חלקות : 20 , 22 .
7. יוזם התכנית : מ. מ. ריינה .
8. בעלי הקרקע : מ. מ. רינה ופרטיים .
9. עורך התכנית : עבד דהאמשה - משרד מהנדסים נצרת , שכ' אלרם - 06-466914 אדריכל :- מרעי מקדאד - משהד 16967 - 06-516624 מס' רשום 63595 .
10. שטח התכנית : 12,4 דונם (מדוד גראפית) .
11. מטרת התכנית : שינוי תוואי חלק מדרך קיימת והמדתה למגורים .
12. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר : תוכנית זו משנה את התקנון ותכנית ג / 5507 ותכנית ג / 6312 את כל התכניות שאושרו לפני הפקדתה .
13. פרוש המונחים : בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה .

הפירוש -----	הסימון -----
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול החלקות	קו שחור רצוף
אזור מגורים א	כתום
דרך מוצעת	אדום
דרך קיימת / מאושרת	חום
דרך להולכי רגל	ירוק
דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

15. נטייענות :

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא באם יובטח שטח לגינון שלא יפתח מ-10 אחוזים משטח המגרש ויסומן בתכנית פיתוח המגרש אשר תהיה נספח להיתר בניה . הוצאות בצוע עבודות הגינון ואחזקתו במגרש תחולנה על בעל המגרש .

16. הפקעה לצורכי צבור :

השטחים המיועדים לדרכים ולצורכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188-ב ויורשמו ע"ש המועצה המקומית .

17. אספקת מים :

תהיה מרשת אספקת המים של היישוב .

18. חניה :

יותקנו מקומות חניה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תשמ"ג) 1983 .

19. ביוב :

כל בנין יחובר למערכת ביוב הכללית . כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יציידו במערכת צינורות וכלים סיניטריים . בעלי המבנים ישאו בהוצאות הנחת קוי ביוב בשטח התכנית וחיבורם במערכת הביוב של המועצה המקומית .

20. הרחקת אשפה :

תוכן תכנית פינוי אשפה לסוגיה השונים כולל פירוט כלי האצירה . שיטת האיסוף , מקום ושטח הסילוק .

הועדה המקומית רשאית להורות למבקש לעורך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה, אושרו התכניות על ידי הועדה. הם יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

26. חלוקת משנה:
הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית חלוקה לחלקה במקרה ויהיה בה יותר ממבנה אחד, בתכנית זו תצוין החלוקה למגרשי בניה, ודרכי גישה לכל מגרש. חלוקת משנה למגרשים תהיה ניתנת לשנוי באישור הועדה המקומית.
27. איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני:
לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות.
28. בניה על גבי בניני אבן:
א. לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.
29. גדרות:
א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר על קו הרחוב המאושר, הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה גובהה, וחומרי הבניה המשמשים להקמתה תוך שמירה על שדה ראייה תקין בצמתים.
ב. אי גדר כאמור תהווה סטיה מהיתר הבניה.
ג. בסמכות של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף - קטן אי היתרים שיוצאו על-פי סעיף (רשוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר) במקרה של חזית חנויות קיימת.
ד. הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדי והאחורי של המגרש.
30. מבנים מסוכנים:
הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הבנין המהווה מקור לסכנת נפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך, ובאם לא יענה לפנייתה תהיה לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.
31. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים:
1. 31 הועדת המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות על הבנינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:

- (1) המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה .
(2) המבנה נבנה לפני שנת 1965 .

סעיפים (1) (2) יקוינו בסייגים הבאים .

- א. המבנה אינו תורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי .
ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל את תגובת השכנים הגובלים .
ג. אין מניעה מכח כל דין לעשות כן .
במקרים מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים .
התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד . התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו הבניין הקיים .

2. 31 במקרים בהם נתבצעה בניה בסטיה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים תתיר הועדה המקומית את הבניה הקיימת והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 1. 32 .
במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל את הסכמת השכנים .

32. רשימת תכליות :

1. 32 - אזור מגורים א' / ב' :

- א. בתי מגורים .
ב. מועדונים פרטיים וחברתיים .
ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .
ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
ה. חניה פרטית מקורה .
ו. חנויות מזון וקיוסקים .
ז. מספרות ומכוני יופי .

33. דרכים :

- א. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חכור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר הסלילה תכלול התקנת תעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך .
ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטי שדה ראייה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך בתנאי שלא יקטן מקוי בנין שנקבעו לפי תכנית זו .
ג. הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8 מטרים .
ד. לא יותרו הקמת בנין / או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה .

- ה. חרף האמור בסעיף - קטן הי' יותרו קוי שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967.
- ו. תותר הקמת טרנספורמציה בשטחי דרכים ומתחת למפלס התנועה ובתנאי כשתשוכנע הועדה המקומית מכורה הדבר.
- ז. דרך קיימת, חמויעדת על - פי תכנית זו לביטול, לא תכוטל בפועל כל עוד היא מחוה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל תותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- ח. דרך להולכי רגל; לא תשמש למעבר כלי רכב ורוחבה לא יפחת מ-3 מי או כפי שקיים בתכנית גוש.
- ט. דרך גישה; תשמש להולכי רגל ולתנועת רכב לצורך גישה למגרשים ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'.
- י. הטייתה. חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר. המוכר על-פי חוק לגבי קוי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה. ותהיה להם הזכות לבדוק. להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה 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 בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.

34. לוח שעורי חניה :

מגורים :

מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
לכל דירה	לדירה עד 120 מ"ר
לכל 3/4	לדירה מעל 120 מ"ר
	בבית שיש בו יותר מדירה אחת
לכל 1/2	לבית בן דירה אחת, מעל 120 מ"ר
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה	למעונות סטודנטים או עולים
לכל 4 חדרי שינה	לבית אבות

35. ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. 35- ניקוז ותיעול :

- א. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע ההדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה. חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

ב. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתר הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בחיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

35.2 - ביוב :

א. לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו כאזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית. הניקוז יבוצע ע"י היזם.

35.3 אספקת מים :

א. אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודה היתר כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכת או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

35.4 חשמל :

א. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים (במקום סעיף 9.4 בתקנון התכנית).
המוחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו- כן המרחק בין כל חלק של בנין

וכיו ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן :-

שטח פתוח (במטרים)	שטח בנוי (במטרים)	
2.25	2.00	1. <u>קו חשמל במתח נמוך</u> :
3.00	2.25	מתייל קיצוני
6.50	5.00	2. <u>קו חשמל במתח גבוהה 22 ק"ו</u>
8.50	6.50	מתייל קיצוני

ב. כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל.

מס' יחיד לזוג	צפיפות נטו מס' יחיד למג'ש	מקסימל	גובה בנין	מספר קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטח שירות	מקסימל		מותרת מוסל כניסה או במפלט הכניסה	מפלס מעל מוסל כניסה	קדמי	בניה		קוי	גודל מגרש מניימל במ"ר	שם האזור שימשים (עיקריים)
								שימשי	עיקרי				אחר	צדדי			
10	4	במטרים 12 מ' + 3.0 מ' לעליות גג או סה"כ 15 מ' לבית עם גג רעפים	4 ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים	סה"כ 168 %	כיסוי קרקע 42 %	שטח שירות 6 %	שימשי עיקרי 36 %	מותרת מוסל כניסה או במפלט הכניסה	42 %	126 %	3 א' לפי תשריט (הגדול מהם)	אחר	אחר	צדדי	3 א' 0 ס בעד אחד 3 א' 0 ס בעד שני ולאחר קבלת והיתר יחדיו	500 או כפי אך לא פחות מי- 250 מ"ר	אי

מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
 מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר שתי יחיד בקומה בלבד ששטח הכולל לא עלה על המותר באזורי מגורים א' ו-ב יהיה מותר לחקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
 ניתן לנצל את מיכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שסה"כ אחוז הבניה יעבור את המכסימום המותר לפי הטבלה לעיל.

חתימות :

גנזס התכנית

עורך התכנית

מועצה מקומית דינוח
مجلس الرينة المحلي

מרעי נויקראד
אדריכל מ.ר. זענטה
16/5/95

בעלי חקרקע :
ס"ל מ"א 3 525101525
ס"ל מ"א 3 5250825
ס"ל מ"א 5 5250525
ס"ל מ"א 8 81587185

תאריך : 22/5/95

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9015

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 11.9.96. לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9015

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על אישור תוכנית מס' 9015

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____