

הועדה הסדומית לטכניון ולמנוח
 מבוא העמקים
 26-10-1997
 תיק מס' נתקבל

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית בסמכות בעדה מחוזית

תכנית מס' 9214

המהוה שינוי לתכנית מתאר מס' ג / 5249

מטרת התכנית : ביטול חלק מדרך קיימת והמרתה לאזור מסחר ומגורים

תחום שפוט מוניציפלי : כפר רינה

גוש : 17522

חלקות : 14,13,12, 9,8,73,72,48,47,45,44,43,42

גוש : 17523

חלקות : 7,8,24

שטח התכנית : 12,530 ד'

בעלי הקרקע : פרטיים.

יוזם התכנית : זערורה נאסר רינה ת.ד. 288

עורך התכנית : אדריכל מרעי מקדאד כתובת : משהד 16967

טל' 516624 - 06

מס' רשום : 63595

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 9214/ג
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 30.7.97 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. כללי
 ===
 1.1 שם וחלות
 =====

תוכנית זו תקרא תכנית מס' 9214 ותחול על שטח התכנון והמותחם בקו כחול בתרשיט המצורף (הקרוי להלן "תרשיט 1")

1.2 מטרת התכנית

=====

הודעה על אישור תכנית מס' 9214/ג
 מו"סמה בילקוט הפרסומים מס' 4592
 מיום 27.11.97
 מסחר ומגורים
 760

ביטול חלק מדרך קיימת והמרתה לאזור מסחר ומגורים

1.3 יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר

=====

תכנית זו משנה את התקנון ותכנית ג/ 5249 ואת כל התכניות שאושרו לפני הפקדתה.

1.4 מסמכי תכנית

=====

תכנית זו כוללת תקנון בו 1 עמודים ותשריטים מצורפים בקני"מ 1:1250, 1:5000

2. פרוש המונחים

=====

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו
אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה.

אזור

=====

פרוש, שטח המסומך "בתרשיט 2" בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה
מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש
בקרקות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה
בתכנית זו.

מגרש

=====

יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או שנוצרה עת ידי פעולת חלוקה או איחוד
בתכנית, או על ידי תרשיט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה
בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו.

חלקה

=====

יחידה רצופה של מקרקעין בתוך גוש, השייכת לאדם.

גוש

=====

שטח מוגדר מתוך מקרקעי-ישוב, המכיל חלקה או חלקות והמהוות יחידה
למדידה ולרישום.

שטח מגרש

=====

שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך, לרבות שטח הקרקע שעליו
הוקם הבנין באותו מגרש.

שטח בנין

=====

שטח ההיטל של המבנה על פני הקרקע, לרבות גגון, מרפסת גזוזסטרא
ומדרגות שגובה המפלס שלהן עולה על 40 . 1 מ' מעל פני הקרקע.

שטח קומה

=====

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה

אחוז בניה בקומה

=====

היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין מבוטא באחוזים.

מרווח

===

המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

גובה מבנה

=====

לצורך קביעת גובהן המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטביעת באותה נקודה. בשיפוע קרקע הגדולים מ- 30% תקבע הוועדה המקומית הנחיות למדידת הגובה בכל מקרה לגופו.

3. הוראות כלליות

=====

- 3.1 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים, לא יותר חיבור מבנים עלידי פרגולה. תותר הקמתם של שני בתים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים.
 - א. גודל המגרש הוא מעל 500 מ"ר.
 - ב. המרחק בין הבתים הוא 8 מ"ר לפחות.
- 3.2 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- 3.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש.
- 3.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 100 : 1 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים על פי תכנית המודד, קוי גובה מתכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים מרוצפות. חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.
- 3.5 תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר יחידי שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו בו השימושים הבאים קומת עמודים מפולשת בגובה 2,2 מ', מתסן עד 6 מ"ר, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות משותפים. תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 3.3 גובה המבנה לחניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- 3.6 הבניה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי) ובהסכמת השכנים.
- 3.7 שטח מנימלי, אחוז בניה, מרווחים וקוי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.

4.1 רשימת תכליות

4.1.1 מגורים א'

4.1.1.1 בתי מגורים

- 4.1.1.2 מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית
חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים חנויות מדון
וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים.
- (1) לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.
 - (2) יובטחו מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
 - (3) הקמתו של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'.
 - (4) עסקים יותרו בקומת קרקע למעט משרדים שהקתם תותר גם בקומה א'.

4.2 דרכים דרכים להולכי רגל

- שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית, קו בניה מדרך להלוכי רגל- 3 מ' באזור מגורים א' לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים.
רחבת הסיבה בקצה דרך מס' 9 תהיה פתוחה לכלל הציבור.
- 4.3 אזור מסחר ומגורים :

- א- השטח מיועד להקמת בניני מסחר ובירור כגון :
- א.1 (חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על דעת הועדה המקומית או היועץ לענייני איכות הסביבה שליד משרד הפנים .
 - א.2 מועדונים פרטיים וחברתיים .
 - א.3 משרדים .
 - א.4 בתי קפה ומסעדות .
 - א.5 בתי קולנוע .
 - א.6 מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור , כגון :
חייטות , נגרות . מרפיד , מסגרות , מתפרה , מאפיה וכיו"ב .
- ב) בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות .

4.4 שטח ציבורי פתוח :

- א - ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים ובתי - שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .

5. בניינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

- 5.1 הועדה המקומית רשאית לאשר , לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות . על הבניינים 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 (2) (1) יקוימו בסייגים הבאים :
- א. המבנה אינו תורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
- ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל 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.

- 5.2 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 1.5.

במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל את הסכמת השכנים.

- 5.3 הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלהלן :
המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשכניו שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לועדה המקומית תוך 21 יום או בפניה אישית במקרה והשכנים מסכימים.

6. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר

=====
תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו בכל מקרה גודל לא יפחת מ- 250 מ"ר.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

- =====
7.1 ניקוז ותיעול

=====
הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכים מזוהמים ואין להקים על הקרקע שום בנין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול.

- 7.2 ביוב

=====
" תנאי להיתר בניה - חיבור למערכת ביוב מרכזית, ובהיעדרה - סימון וחיבור לבור סופג".

7.3 אספקת מים

=====

בכפוף לתוך התכנון והבניה בתאום עם המועצה המקומית :

8. חלקות משנה

=====

- 8.1 תותר חלקות משנה של חלקות רשומות שגודלן לא עולה על 5 דונם ללא צורך בהגשת תכנית בנין עיר מפורטת ע"י בעלי הקרקע.
בחלקות אלה לא יצא היתר ללא תשריט חלוקה מאושר.
- 8.2 בחלקות הגדולות מ- 5 דונם יוגש תשריט חלוקה מקומי המראה

את המגרש מבוקשת הבניה והמגרשים הסובבים אותו בצירוף טבלה כחוק, כמו כן יצורף לתשריט זה תצהיר.
8.3 בשטח הבנוי לא נדרשים תשריטים חלוקה.

9. איסור בניה מתחת לקוי חשמל וברבתם

=====

מרחק מכבל תת קרקעי
אין לבנות מבנים מעל חשמל תת -
קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים
מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת תילי
החשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר
קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל .

מרחק מקו מתת גבוה
לא יינתן בניה לבין או חלק ממנו מתחת
לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל
עיליים . ברשת מתת גבוה יינתן היתר בניה
רק במרחק 2 מ' מקו אנכי משוך אל
הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר
של קוי חשמל , לבין החלק הבולט ו/או
הקרוב ביותר המבנה .

מרחק מקו מתת גבוה 22 ק"ו
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו
מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי
חשמל עיליים . ברשת מתת גבוה עד 22 ק"ו
יינתן היתר בניה רק במרחק 5 מ' מקו אנכי
משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב
ביותר של קוי חשמל , לבין החלק הבולט
ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

מרחק מקו מתח עליון 110 ק"ו
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו
מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי
חשמל עיליים . בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
יינתן היתר בניה רק במרחק 9.50 מ' מקו
אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני
והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק
הבוטל ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

מרחק מקו מתח עליון 150 ק"ו
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו
מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי
חשמל עיליים . בקו מתח עליון עד 150 ק"ו
יינתן היתר בניה רק במרחק 9.50 מ' מקו
אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני
והקרוב ביותר של קוי חשמל , לבין החלק
הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

מרחק מקוי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו
מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי
חשמל עיליים . יינתן היתר בניה רק
במרחקים המפורטיפ מטה , מקו אנכי
משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב
ביותר של קוי חשמל , לבין החלק הבולט
ו/או הקרוב ביותר של המבנה .
ברשת מתח גבוה 2- מ' .
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 9.50 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 9.50 מ'

10. מעמד המועצה המקומית

=====

כל בקשה להיתר תוחתם ע"י המועצה המקומית לפני הגשתה לוועדה
המקומית.

11. אשפה

=====

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאתר שיובטח מקום לפתי
אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגה בתאום עם המועצה
המקומית.

12. היטל השבחה

=====

- א. היטל השבחה יוטל כחוק.
ב. במבנים חורגים שהוקמו לפני הפקדת תוכנית זו והניתנים
לאישור על פי הוראות פרק לתוכנית זו (י" רישוי מבנים קיימים

שהוקמו ללא היתר") תטיל הועדה המקומית היטל השבחה גם על שטחי הבניה החורגים מבחינת שטח בניה, מספר קומות ו/או מרווחים.

13. חניה

=====

- 13 . 1 לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- 13 . 2 לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- 13 . 3 גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 20 . 2 מטרים.
- 13 . 4 במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניה רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

14. הפקעות

=====

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 190, 189, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו עיש המועצה המקומית.

15. העברת קרקעות לצרכי ציבור

=====

לפני הוצאת היתרי בניה על בעלי הקרקע המיועדת לצרכי ציבור להעביר לרשות המועצה המקומית ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור.

סימון בתשריט

פירוש הסימון

1. גבול התכנית ----- קו כחול
2. אזור מסחר מגורים ----- תכלת עם פסים בעפור
3. אזור מגורים א ----- כתום
4. שטח ירוק (ש.צ.פ.) ----- ירוק
5. דרך קיימת ----- חום
6. דרך גישה ----- ירוק עם קווים באדום
7. דרך לביטול ----- קווים אלכסוניים באדום
8. מספר הדרך ----- ספרה ברבע העליון של העגול
9. קו בנין מיניצלי (קדמי) ----- ספרות ברבעים הצדדים של העגול
10. רוחב הדרך ----- ספרה ברבע התחתון של העגול.

| מס' יחיד לזכרון | צמיגות נטו מס' יחיד למגרש | מקסימלי | | גובה בנין | | | מקסימלי | | | בניה | | | אחוזי | | בניה | | שם האזור שימושי עיקריים | | |
|--------------------|---------------------------------|---|--|------------|------|-----------------------------|------------|-------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | | מס' יחיד | מס' יחיד | מספר קומות | סה"ס | לכיסוי קרקע | שטחי פירות | שימוש | עיקרו | מנת מכל | מנת מכל | מנת מכל | מנת מכל | מנת מכל | מנת מכל | מנת מכל | | מנת מכל | |
| 10 | 4 | 12 מ' + 2.5 מ' לעליות גג או סה"כ 14.5 מ' לביית עם גג רעפים | 4 ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים בגובה 2.2 מ' | 165% | 42% | 30 מ"ר ...6% או לחידה | 36% | 42% | 168% | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | גודל מגרש מינימלי במ"ר | שם האזור שימושי עיקריים |
| 8 | 3 | 12 מ' + 2.5 מ' לעליות גג, או סה"כ 14.5 מ' לביית עם גג רעפים | 3 מקומות מגורים מעל קומת מסתריים. בנוסף לכך תותר קומת חניה תת קרקעית | 200% | 50% | 10% | 40% | ----- | 200% | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | מל מפלס כניסה | גודל מגרש מינימלי במ"ר | שם האזור שימושי עיקריים |

* מותרת בשיפוע הקרקע . בשיפועים תלולים יתכוננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות .
 ** מותרת בשיפוע הקרקע . בשיפועים תלולים יתכוננו 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 ששטחן הכולל לא עלה על המותר באזור מגורים א'
 ו-ב יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר .
 *** ניתן לנצל את מיכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יעבור את המכסימום המותר לפי הטבלה לעיל .

חתימות :

צרכנית לא/ס ה
ג"צ 21827928
ר"ב ת.ג. 3 288
פאסין : 06-6577273



יוזם התכנית :

צרכנית לא/ס ה
ג"צ 21827928
ר"ב ת.ג. 3 288
פאסין : 06-6577273



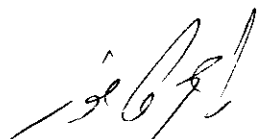
בעלי הקרקע :

מרעי מנקדיה
מזכ"ל מ.ה. 63595

עורך התכנית :

10/10/97

תאריך :


מועצה מקומית ריינה
مجلس الرينة المحلي