

2-4612

11317 הודעה על אישור תכנית מס.  
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 1061  
 מיום 21.3.02

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. רינה

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 11317  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 כיום... לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 11317 שכונה צפונית המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5249 המאושרת.

#### 1.2 מקום התוכנית: צפון רינה, מדרום למחלף 79 עם 754.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	180300	צפון:	237200
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17518	22			
17519	7		8,45	

#### 1.3 שטח התוכנית: 24.403 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

#### 1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: זועבי סמיר ת.ז. 58554486 נצרת  
 עואד מאזן ת.ז. 54801568 נצרת  
 עודה פתחי ת.ז. 2022024 נצרת טל- 04-6461662 ואחרים

זם התוכנית: זועבי סמיר ת.ז. 58554486 נצרת  
 עואד מאזן ת.ז. 54801568 נצרת  
 עודה פתחי ת.ז. 2022024 נצרת טל-04-6461662

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

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 11317 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 5249 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

## 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7\_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10.04.01	עדכון 1
10.05.01	עדכון 2

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

## 1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת :- קו כחול .
- ב-גבול תכנית ג/5249 :- קו כחול מקוטע.
- ג- גבול תכנית ג/7837 :- קו כחול מקוטע.
- ד-אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- ה- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ו- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ז- דרך מוצעת :- צבע אדום.
- ח- דרך משולבת:- אדום ירוק לסירוגין .
- ט- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- י- ש. צ. פ. :- צבע ירוק.
- יא- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק.
- יב- מס' מגרש :- מספר בתוך מלבן בצבע שחור.
- יג- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יד- גבול חלקה :- קו ירוק .
- טו - גבול מגרש :- קו שחור .
- טז- קו חשמל מתח גבוה :-קו אדום מקוטע .
- יז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יח- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יט- 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
57.4%	13.997	9.80%	2.40	מגורים "א"
		65.70%	16.023	אזור חקלאי
24.5%	5.98	24.50%	5.98	דרך מאושרת
3.5%	0.862			ש.צ.פ.
12.2%	2.991			דרך מוצעת
0.7%	0.166			דרך להולכי רגל
1.7%	0.407			דרך משולבת
100.0%	24.403	100.0%	24.403	סה"כ:
	98		17	מס' יח"ד

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

**מטרות התכנית :-** תכנון שכונת מגורים חלוקה מנחה למגרשים

**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 מגורים "א" מותר להקים:**

- א- בתי מגורים.
  - ב- 1.גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
  - 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים.
  - 3. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
  - 4. חנויות מזון וקיוסקים.
  - 5. מספרות ומכוני יופי.
- ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי.

**ש.צ.פ.:**

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

**דרך:**

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

**דרך משולבת:**

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ולמעבר תשתית אסורה הבניה. דרך להולכי רגל: תשמש מעבר בני אדם ורכב חרום ותותר בה העברת קווי תשתיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתר שטח ב' 1992)

מס' מבנה במגרש	מס' יח"ד לזכרון סה"כ	מס' יח"ד לפי צפיפות/מ' מגרש	מס' יח"ד לפי צפיפות/מ' מגרש	גובה בניה מקסימלי ***	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין	גודל מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
					מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (חכסית)	שטחי שירות **	שטחים עיקריים	מתחם לפלס הכניסה				מעל מפלס הכניסה
1	7	3	3	***	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (חכסית)	שטחי שירות **	שטחים עיקריים	מתחם לפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	צדדי אחורי	400	מגורים "א"
					מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (חכסית)	שטחי שירות **	שטחים עיקריים	מתחם לפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	צדדי אחורי		
					3 קומות מעל קומת עמדיים	168%	42%	42% בק.ק. + 18% בשאר הקומות	108%	*	168%	3 מ' או לפי תשריט	3.0 מ' או 0 ללא פתחים בהסכמת השכן באשור הועדה המקומית	

\* הועדה רשאית להתייך בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא תעלה על אחוזי בניה מותרים.

\*\* תותר בקומת העמדיים סגירת שטח אחסנה עד 9 מ"ר עבור כל יח"ד.

\*\*\* גובה הבנין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מכניהם.

### 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 קוי 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 לפתי 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. חלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה על ידי 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:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 קווי הבניין 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.

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.

5. היטל השבחה:

היטל 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.

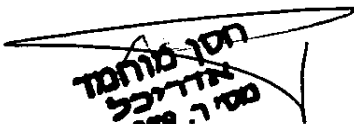
פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:


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

פרק 5 - חתימות:

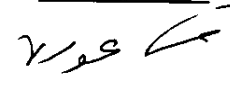
עורך התכנית

  
חסן מוחמד  
אדריכל  
מס' ר. 38379

בעל הקרקע

  
כ. ג.

יחם התכנית

  
כ. ג.