

5

מחוז הצפון

2-4718

מרחב תכנון מקומי - מברא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי: ריינה
שם הישוב: ריינה

פרק 1 - תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מספר ג/12608
שינוי תוואי דרך המהווה שינוי לתכנית ג/5249

1.2 מקום התכנית
ריינה - במרכז הישוב

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17522	30,46,49,50,51,52,53, 55,56,59,60,61,62	

שטח התכנית : 4.42 דונם (מזוד גראפית) השטח המותחם בקו

חוטבא מהדי ת.ז 055753883 ת.ד 217 ריינה טלפון 6563145 - 04
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים .

בעל הקרקע:

חוטבא מהדי ת.ז 055753883 ת.ד 217 ריינה טלפון 6563145 - 04
מרעי מקדאד אדריכל מס" רשום 63595

יזם התכנית :

משהד 16967 ת.ד 441
פלאפון : 050458267

עורך התכנית :

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12608
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.10.02 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12608
מורסמה בילקוט המרטומים מס. 5154
מיום 2.3.03

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתשריט תכנית ג/ 5249 וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

א. תקנון בו 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט הכולל נספח תנועה מחייב בקנ"מ 1:500.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
20/12/00	
1/1/02	עדכון 1
10/2/02	עדכון 2
28/11/02	עדכון 3

1.8 הגדרות ומובחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

גבול תכנית מאושרת
גבול התכנית
אזור מגורים א
שטח ציבורי פתוח
דרך מאושרת
גבול חלקה
גבול גוש
ביטול דרך
מספר הדרך
קווי בניין
רוחב הדרך
להריסה
הרחבת דרך
מספר חלקה

קו כחול מקוטע
קו כחול רציף
כתום
ירוק
חום
קו אדום
קו ירוק משונן
קווים אלכסוניים אדומים
ספרה ברבע העליון של העגול
ספרות ברבעים הצדדים של העגול
ספרה ברבע התחתון של העגול
צהוב
אדום
ספרה בעגול ירוק

מצב מוצע		מצב קיים		
%	שטח ב'-'ד'	%	שטח ב'-'ד'	
16.74	0.74	15.84	0.7	אזור מגורים א'
80.32	3.55	82.81	3.66	דרך מאושרת
2.94	0.13			דרך מוצעת או הרחבת דרך
		1.35	0.06	שטח ציבורי פתוח
100	4.42	100	4.42	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

א. שינוי תוואי דרך העולה על בית קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים א' ולהיפך ושינוי יעוד משצ"פ לדרך.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהו פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א'

לפי תכנית ג/5249 המאושרת.

דרך

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

מס' יחיד סה"כ לדגם	צמירות/ מס' יחיד למגרש מדינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					* קוי בנין			גודל מרשח מדינמלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסי הקרקע (תכנית)	שטחי שורות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכביסה	מפלס המסיסה	קדמי	אחורי			יזרז
תכנית ג/ 5249														מגורים א'

* ראה סעיף מבנים קיימים. המבנה המסומן בתשריט יאושר לפי קוי הבנין הקיימים.
לא יתנו היתר בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות: תנאי לקבלת היתר בניה

1. תכנית פיתוח בק"מ 1:100 הכוללת פיתוח המגרש וגידורו. יש לציין סוג הפיתוח והגדרות.
2. ביצוע בפועל הריסת המסומן להריסה.

ב. 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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
 - מ - 1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - מ - 0.5 מ' מכבלי 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 תכנית 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.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר על-יד הועדה המוקמת.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה תלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה ו/או בנין קיים מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

5. תנאים לביצוע התכנית

תאני למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה

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

7. 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.

8. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

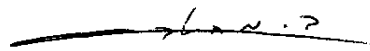
4.1 תקופת התכנית

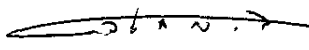
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - פיצויים


במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו.

פרק 6 - חתימות

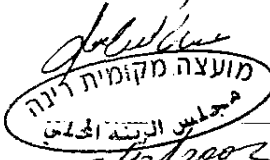
בעל הקרקע: 

יוזם התכנית: 

מגיש התכנית:


מדעי מיקדאד
ארכיטקט ומנהל בנין ערים
מ.ר. 63595
משהד - טל : 06-516624
23/11/02

עורך התכנית:


מועצה מקומית דינה
مجلس القريه الدينيه
2002

C:חוסבא מבדי.doc