

4

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ.ריינה

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
"שינוי תוואי דרך"
 אישור תכנית מס. **B250**
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה האליטה
 ביום **28.5.03** לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/13250 (שינוי תוואי דרך) המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5249 ו ג/9912 המאושרות .

הודעה על אישור תכנית מס. **B250**
 מודסנה בילדוט הפרטניים מס. **S213**
 מיום **6 8 03**

1.2 מקום התוכנית: ריינה- מזרח

נצ מרכזי	מרחב: 180250	צפון: 236625
מספר גוש	חלקות	חלק מחלקה
17529	-----	1,8,10,12,21,22,23 ,24,30,31,43,49,59 60,61

1.3 שטח התוכנית: 6.740 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מ.מ.ריינה ופרטיים
 כפר-ריינה 16940 טל. 04-6577734 פקס. 04-6555610

זם התוכנית: מ.מ.ריינה ופרטיים
 כפר-ריינה 16940 טל. 04-6577734 פקס. 04-6555610

עורך התוכנית: קודסי רוחי , משרד מדידות ותכנון כבישים
 +עואודה אסעד- אדריכל רשום מס" 00105538
 נצרת-כביש 206 ת.ד. 4045 טל. 04-65551378
 פקס. 04-6563737

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/9912 המאושרת ולתשריט ג/5249 המאושרת וכפופה לכל הוראותיה שלא שוננו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250, כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:10000 מחייב.
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:250, מסמך מנחה + חתכים לרוחב בקנ"מ 1:100 וחתך לאורך בקנ"מ 1:1000 מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21-01-2002	הכנה
25-11-2002	עדכון
30-12-2002	עדכון 1
19-06-2003	עדכון 2

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רצוף .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים א' : צבע כתום .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ו- ש.פ.פ. :- צבע ירוק מותחם בירוק כהה .
- ז- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ח- דרך להלכי רגל :- פסים בירוק וירוק כהה .
- ט- דרך משולבת : פסים באדום ירוק .
- י- לביטול :- פסים באדום .
- יא- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יב- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יג- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יד- מס' גוש :- מספר בכחול .
- טו- גבול מגרש :- קו שחור .
- טז- מס' מגרש :- מספר בשחור ומספר בתוך אלפסה .
- 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		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
7.84%	0.528	12.07%	0.813	אזור מגורים א'
76.45%	5.153	87.75%	5.915	דרך מאושרת
12.15%	0.819	-----	-----	דרך מוצעת
0.71%	0.048	0.18%	0.012	דרך להלכי רגל
2.25%	0.152	-----	-----	ש.פ.פ.
0.60%	0.040	-----	-----	ש.צ.פ.
100.0%	6.740	100.0%	6.740	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית

2.1 מטרות התכנית: שינוי בתווי דרך.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- אזור מגורים א': השימושים יהיו עפ"י תכנית ג/5249 המאושרת.
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- דרך להלכי רגל: - לפי ג/5249.
- ש.צ.פ.: - לפי ג/5249.
- ש.פ.פ.: - לפי ג/5249.

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

ב- תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח 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 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:

לא יינתן היתר בניה ללא תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית התואמת את תוואי הדרך החדש וגבולות היעודים החדשים.

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. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יחס התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים יאושרו בקו הבניין הקדמי הקיים בתנאי שלא חוזרים לשטחים ציבוריים ודרכים, תוספת בקונטור הקדמי יאושרו בקו הבניין הקיים תוספת מעבר לקונטור יאושרו בקווי הבניין הרשומים ברוחטה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוח 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. 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 דרישת שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי 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

רוחי מוחלד חודסי
מהנדס ומודד מוסמך ר.מ. 590
נצרת - 06-6554378

מוחלד חסנו
מנהל משרד הנדסה
ד.מ. 001035500

בעל הקרקע

عبدالله عيسى

מועצה מקומית רינה
مجلس الرينه المحلي

יחס התכנית

عبدالله عيسى