

**חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 -
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי- מ.מ. ריינה
תוכנית מס' ג/14384
המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5249 המאושרת**

1. שם וחלות: תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' ג/14384 "הקטנת שטח למבני ציבור והתווית דרכים", התוכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התוכנית: צפונית לכביש ראשי ריינה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 14384/ג
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21/7/04 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

3. גושים וחלקות:

גוש	חלקה
17529	20

4. שטח התוכנית: 28.280 דונם.

5. בעלי הקרקע: כרם עתאמלה ואחרים
כפר ריינה טל : 04-6474444

6. יזום התוכנית: כרם עתאמלה
כפר ריינה טל : 04-6474444

7. עורך התוכנית: אחמד ג'בארין
אדריכל ומתכנן ערים
אום אל פחם, ת.ד. 2221, טל : 04-6110218

8. תאריך הכנת התוכנית: 05/07/2004

9. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון הכולל 6 דפים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

10. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5249, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראותיה של כל תוכנית אחרת החלה על השטח, תקבענה הוראות תוכנית זו.

1.ריתכנון בשטח חלקה 20 בגוש 17529 .

1. חלוקה מנחה למגרשי בנייה .
2. התווית דרכי גישה למגרשים בתחום התוכנית .
3. שינוי ייעוד שטח למבני ציבור למגורים .

כללי: א. לא יוצא היתר בניה להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתוכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע ו/או הבנין.

- ב. **אזור מגורים א'**: בכפוף להוראות תוכנית מתאר ג/5249 המאושרת.
 ג. **שטח למבני ציבור**: בכפוף להוראות תוכנית מתאר ג/5249 המאושרת.
 ד. **שטח ציבורי פתוח**: ישמש לגינון נמוך וישמר שדה ראיה בצומת.
 ה. **דרך**: ישמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מתקני דרך ותשתיות.
 ו. **דרך משולבת**: ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימ לי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד	
					צ ד י	א ח ו ר י	ק ד מי	מעל מפלס הכניסה* A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכסוי הקרקע (תכנית) E	מס' קומות	במטרי ם	
אזור מגורים	400	3	3	3	או לפ י ה ת ש ר י ט	בכפוף להוראות תוכנית מס' ג/ 5249 המאושרת							6		
שטח למבני ציבור	בכפוף להוראות תוכנית מס' ג/ 5249 המאושרת														

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית

16. נתונים כמותיים :

מס' יחידות דיור		ייעוד קרקע
מצב מוצע	מצב קיים	מגורים א'
118	108	

17. הוראות כלליות :

א. חלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה מנחה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות והגבלות בנייה .
- 1.3 תנאי להוצאת היתר בנייה תשריט חלוקה מאושר כחוק .
- 1.4 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום .

ב. הפקעה ורישום :

1. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו, לצורכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה פרק ח' סעיפים 188,189,190 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

ג. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .

ד. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ו/או תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה

ה. עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

ו. הוראות הג"א : לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

ז. כיבוי אש : הבטחת ביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה .

ח. סידורים לנכים : היתרי בנייה למבני ציבור יכללו סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבנייה .

י. תנאים לביצוע התוכנית : תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל .

18. ביאור סימני התשריט :

יעוד	סימון בתשריט
גבול תוכנית	קו כחול רציף
אזור מגורים א'	בצבע כתום בהיר
גבול גוש	קו שחור רציף עם משולשים
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רציף
דרך קיימת ו/או מאושרת	בצבע חום
שטח למבני ציבור	בצבע חום מותחם חום כהה
דרך משולבת	בצבע ירוק אדום לסירוגין
גבול מגרש מוצע	קו כחול
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק
מספר דרך	מספר ברבוע עליון של העיגול
קווי בניין	מספרים ברבעים הימני והשמאלי
רוחב דרך	מספרים ברבוע תחתון של העיגול

19. טבלת שטחים :

מצב קיים :

יעוד	שטח/ד'	%
אזור מגורים א'	18.03	63.75
שטח למבני ציבור	5.491	19.40
דרך קיימת ו/או מאושרת	4.759	16.84
סה"כ	28.280	100

מצב מוצע :

יעוד	שטח/ד'	%
אזור מגורים א'	19.745	69.82
דרך משולבת	2.370	8.38
שטח למבני ציבור	1.381	4.88
שטח ציבורי פתוח	0.060	0.21
דרך קיימת ו/או מאושרת	4.724	16.71
סה"כ	1.045	100

20. הוראות נוספות :

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יוצא היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 מ'
-------------------------------	------

1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21 מ'	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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 האנכיים והמינימליים הסופיים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתוכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התוכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת חשמל.

ב. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית 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. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הרשות.

ד. ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ה. ביוב: הבניינים אשר יוקמו בשטח תוכנית זו יחוברו למערכת הביוב העירונית עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס הרשות, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

21. חתימות:

יוזם התוכנית: כרם עטאלי

עורך התוכנית: 
אחמד גיבארי
אדריכל ומתכנן
מ.ר. 79461

הרשות המקומית: