

08/05 302 N

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : ריינהמסרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12180
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 30.6.04
לאשר את התכנית
חלצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' ג/12180 – "הסדרת מערכת דרכים".
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/5249 מאושרת.

המקום: ריינה, דרום מזרח לדרך 754 נ.צ. מרכזי 235,991/179,979

גושים בשלמות: גוש: 17524 חלקה: 100-101 חלקי חלקות: 102, 103, 506
גוש: 17527 חלקי חלקות: 24, 29

הודעה על אישור תכנית מס' 12180
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 541
מיום 27-9-05

שטח התכנית: 15,520 (מדוד גרפית)

מס' יח"ד בתכנית: (מצב קיים) 152 (מצב מוצע ללא שינוי)

בעלי הקרקע: מו"מ ריינה ופרטיים

יוזם התכנית: מועצה מקומית ריינה, טלפון: 04-6555610

תאריך: 17.8.00 תאריך עדכון: 2.1.03 תאריך עדכון: 1.7.05

1. כללי:

א. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/12180 – "הסדרת מערכת דרכים" ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט"

ב. מסמכי התכנית:

לתכנית מצ"ב: 1. תקנון בן 6 עמודים

2. תשריט בקנ"מ 1:1250 תחום תכולת התכנית

2. מטרת התכנית: הסדרת מערכת דרכים עפ"י המצב הקיים ועפ"י חלוקה מאושרת.

3. עיקרי התכנית:

א. הסטת דרך מס' 32 מזרחה לפי חלוקה מאושרת וביטול הקטעים העולים על בתים

ב. יצירת דרך גישה ברוחב 8 מ' לבתים עפ"י חלוקה מאושרת.

4. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/5249 וכפופה לכל הוראותיה.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה.

5. פרוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות עפ"י חוק התכנון והבניה (1965) אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה.

מקרא מילולי

גבול תכנית בנין ערים או גבול שטח תכנית	- קו כחול רציף
גבול תכנית בנין ערים מאושר	- קו כחול מקווקו
מגורים א'	- כתום
חניה קיימת/מאושרת	- חום עם קוים אלכסוניים שחורים
דרך מאושרת	- חום
דרך לביטול	- קוים אדומים אלכסוניים
חלקה רשומה	- מס' אדום
גבול גוש רשום	- קו ירוק משונן
גבול מגרש	- קו תכלת
מס' מגרש	- מס' שחור בתוך אליפסה
גבול חלקה	- קו אדום
מבנים להריסה	- צהוב
מס' דרך	- מס' ברביע עליון של רוזטה
קו בנין	- מס' ברביעים צדדיים
רוחב דרך	- מס' ברביע תחתון של רוזטה
דרך גישה	- פסים ירוק וורוד

6. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

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

ב. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטרס הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

7. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו או במס רכוש.

8. תכליות:

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

אזור מגורים א' - כפי שמאושר בתכנית ג/5249

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

חניה - תשמש כחניה ציבורית לכלל הציבור, אסורה הבניה על שטח זה למעט מעבר תשתיות ציבוריות.

דרך גישה - תשמש כגישה מוטורית ורגלית למגרשים, מעבר תשתיות.

9. מים:
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
10. ניקוז:
תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
11. ביוב:
תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
12. חלוקה:
א. תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים בהתאם לתשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.
ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות.
ג. חלוקה זו תאושר עפ"י סעיף 143, ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
13. הפקעות ורישום:
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התר"ב פרק ח' סעיפים 188, 189 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התר"ב.
14. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התר"ב (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
15. אשפה:
סידורי סילוק אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
16. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
17. מקלטים:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
18. מבנים להריסה:
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן 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 חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	בקו מתח נמוך עם תילים חשופים -
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') -
25 מטרים	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') -

הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 תילי חשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20. כיבוי אש

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

21. הוצאות התכנית:

הוצאות עריכת התכנית יגבו ע"י הועדה עם הוצאת היתר או מימוש זכויות. שעור החשתתפות בהוצאות של כל בעל היתר או מממש זכויות יהיה כיחס שבין שטח חלקתו או מגרשו לבין סה"כ שטח התכנית.

הוצאות התכנית יחושבו לפי תעריף משרד השיכון עבור תכנית דומה או לפי התשלום ששולם בפועל ע"י הועדה - לפי הגבוה שבין שניהם, ואלה יהיו ראייה מכרעת להוצאת עריכתה.

החלק היחסי בהוצאות אלה ישולם כחלק מתשלומי ההיתר או כחלק מהתשלומים המתחייבים על פי חוק, לצורך מתן אישור לרשום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הכל לפי העניין.

הוצאות העריכה, כאמור לעיל, ישאו ריבית והצמדה מיום הוצרם ועד ליום החזרתם כאמור. ההוצאות נגבות מכח סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

מוצע		קיים		יעוד
שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	שטח (אחוזים)	שטח (דונם)	
62.47	9.69	63.37	10.76	אזור מגורים א'
22.92	3.56	27.73	4.31	דרך קיימת או מאושרת
2.90	0.45	2.90	0.45	חניה קיימת או מאושרת
4.34	0.67	---	---	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
7.37	1.15	---	---	דרך גישה
100	15.52	100	15.52	סה"כ

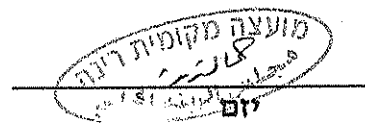
22. טבלת זכויות והגבלות בניה:

שם האזור	גודל מגרש מיני	קו בנין						שם האזור			
		קדמי	אחורי	צדדי	אחוזי בניה מכסימלי						
מס' יחיד צפיפות נטו מס' יחיד למגרש **	מס' קומות	סה"כ במטרים	סה"כ	קרקע	כיסוי	שימושים שטחי	עיקריים שירות	שימושים שטחי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	
											עפ"י תכנית מאושרת ג/5249
מגורים א' 400 או כפי שקיים											

23. תתימות:

אדר' יוסף חביב
מהנדס הורעדה
רשיון מס' 36693

עורך התכנית



מר'מ ריינה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מבוא העמקים"

תאריך הכנת התכנית: 23.5.00 תאריך עדכון: 7.1.03 , תאריך עדכון: 4.5.05