

הודעה על אישור תכנית מס' 14545
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5475
 מיום 29-12-05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים .

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ריינה .

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14545
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.9.05 לאשר את התכנית
 תוצל גדוי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

שם ישוב : ריינה .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג / 14545.
 תכנון מחדש שכונת מגורים בת כ - 73 יח"ד.
 המהווה שינוי לתכנית מס' ג / 5249 מאושרת ולתכנית ג / 11654 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית : השטח היינו דרום ליישוב כפר ריינה.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 236150	צפון : 180200
מספר גוש	חלקי חלקות	
17523	.48 ,43 ,40 ,39 ,14 ,8	

1.3 שטח התכנית : 18.942 דונם. (מדידה גרפית).

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : - מו"מ כפר ריינה, מיקוד 16940, טל: 04/6563036, פקס : 04/6555610.
 - פרטיים.

יוזם התכנית :- מו"מ כפר ריינה, מיקוד 16940, טל: 04/6563036, פקס : 04/6555610.
 - יוסף חליל סלימאן, ת.ז. 59366476, כפר משהד 16967, ת.ד. 515 טל : 04/6517433.
 - אחמד חליל אחמד סלימאן, ת.ז. מס' 3515382, כפר משהד 16967, ת.ד. 515.
 - מוחמד חליל אחמד סלימאן, ת.ז. מס' 5046067, כפר משהד 16967, ת.ד. 515.
 - מחמוד חליל אחמד סלימאן, ת.ז. מס' 5368611, כפר משהד 16967, ת.ז. 515.
 - ייאסר חליל אחמד סלימאן, ת.ז. מס' 5627753, כפר משהד 16967, *ת.ד. 515.

עורך התוכנית : אדריכל אברהם דוירי - רשיון מס' 38095.
 ת.ד. 10737, נצרת 16410, טל: 06-6576387, פקס: 6461896.
 דואר אלקטרוני E-MAIL : DWEIRY@ZAHAV.NET.IL

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5249 מאושרת.

תכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 11654 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 9 - עמודים - מסמך מחייב .

ב. תשריט בק"מ : 1:1250 , מצב מאושר , 1:500 מצב מוצע - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
12.11.2003	עדכון - 1
12.03.2004	עדכון - 2
05.10.2004	עדכון - 3
12.04.2005	

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

1.9 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה .
 - קו כחול מרוסק .
 - מספרים בעיגול מסומן על דרך : (רוזיטה).
 - א . מספרים ברבע העליון של העיגול .
 - ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
 - ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול .
 - קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
 - קו מרוסק ומספר עם קו בתוך עיגול בירוק .
 - קו ומספר בתוך מלבין בשחור .
 - קו ומספר בתוך אליפסה בשחור .
 - קו שחור ועליו משולשים בשחור .
 - קו עם שתי נקודות באדום .
 - שטח צבוע צהוב .
 - שטח צבוע כתום .
 - שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין .
 - שטח צבוע חום מותחם בחום כהה .
 - שטח צבוע חום וירוק לסירוגין מותחם חום כהה .
 - שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה .
 - שטח צבוע ירוק .
 - שטח צבוע בחום .
 - שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין .
 - שטח צבוע ירוק כהה וירוק בהיר לסירוגין .
 - שטח עם קווים אלכסוניים באדום .
- גבול התכנית .
 - גבול תכנית מאושרת .
 - מספר דרך .
 - רוחב דרך .
 - קו בנין (מרווח קדמי מינימלי) .
 - גבול ומספר חלקה רשומה .
 - גבול ומספר חלקה לביטול .
 - גבול ומספר מגרש מוצע .
 - גבול מגרש קיים .
 - גבול גוש .
 - קו חשמל .
 - מבנה להריסה .
 - אזור מגורים א' .
 - אזור מגורים משולב עם מסחר .
 - אזור מבנה ציבורי .
 - אזור מבנה ציבורי משולב עם שצ"פ .
 - שצ"פ .
 - שצ"פ .
 - דרך קיימת / מאושרת .
 - דרך משולבת .
 - דרך רגלית .
 - דרך לביטול .

- קו כחול עבה .
- קו כחול מרוסק .
- מספרים בעיגול מסומן על דרך : (רוזיטה).
- א . מספרים ברבע העליון של העיגול .
- ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
- ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול .
- קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
- קו מרוסק ומספר עם קו בתוך עיגול בירוק .
- קו ומספר בתוך מלבין בשחור .
- קו ומספר בתוך אליפסה בשחור .
- קו שחור ועליו משולשים בשחור .
- קו עם שתי נקודות באדום .
- שטח צבוע צהוב .
- שטח צבוע כתום .
- שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין .
- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה .
- שטח צבוע חום וירוק לסירוגין מותחם חום כהה .
- שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה .
- שטח צבוע ירוק .
- שטח צבוע בחום .
- שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין .
- שטח צבוע ירוק כהה וירוק בהיר לסירוגין .
- שטח עם קווים אלכסוניים באדום .

1.10 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב		קיים	
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מגורים א'.		10,426	55.0%	9,247	48.8%
אזור מגורים משולב עם מסחר		-----	-----	2,476	13.1%
אזור מבנה ציבורי.		924	4.9%	-----	-----
אזור מבנה ציבורי משולב עם שצ"פ.		-----	-----	2,000	10.6%
שפ"פ		5,524	29.2%	-----	-----
שצ"פ.		-----	-----	778	4.1%
דרך קיימת או מאושרת.		2,016	10.6%	2,016	10.6%
דרך משולבת.		-----	-----	2,425	12.8%
דרך רגלית.		52	0.3%	-----	-----
סה"כ.		18,942	100%	18,942	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.
 2.1 מטרות התכנית :

- תכנון מחדש שכונת מגורים בת כ - 73 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- חלוקת מנחה מגרשים.
- התווית דרכים.
- שינוי והגדלת אזור מבנה ציבור משולב עם שצ"פ.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע		מצב			קיים		
		שטח עיקרי	שטח שירות	שטח כולל	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות
אזור מגורים א'.		-----	-----	-----	63	-----	-----
אזור מגורים משולב עם מסחר.		-----	-----	-----	-----	990	371
אזור מבנה ציבור משולב עם שצ"פ.		-----	-----	924	-----	-----	4,000
סה"כ.		-----	-----	-----	63	-----	-----

פרק 3 - הוראות התוכנית.

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1. אזור מגורים 'א':

בתי מגורים, מועדוניים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניה לרכב פרטי, מספרות ומכוני יופי.
כל השימושים מלבד המגורים יהיו לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובתנאי שלא מהווים מטריד סביבתי או חברתי.

3.1.2. אזור מגורים משולב עם מסחר:

להלן שימושי הבניה המותרים:
בתי מגורים בקומות העליונות בלבד, ובתנאי שהגישה תהיה נפרדת לכל יח"ד. הגישה לקומות תהיה באמצעות מדרגות ומעלית.
קומת מסחר בקומת קרקע שגובה לא יעלה על 5.0 מ'.
נתן לסחור בכל סוגי מסחר לצורך ביתי למעט מסחר בחומרים מסוכנים ו/או חומרי הדברה וחומרים מפיצים ריחות רעות והטרדות לסוגם.
בקומת המסחר יבנו שטחים לאחסנת סוגי מסחר הנ"ל ובתי קירור.
החניה באזור המסחר תהיה חניה עלית.
החניה מתחת לקומת המסחר תשמש לבתי מגורים.

תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי שתכלול בין היתר פתרון חניה לאזור כולו, תאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.3. אזור מבנה ציבורי משולב עם שצ"פ:

יותר באזור זה הקמת: מוסדות חינוך ותרבות, מרפאות, תחנה לאם ולילד, גני ילדים ותחנה לעזרה ראשונה, תחנת מכבי אש וספריה ציבורית.

בשטח זה יתוכנן שצ"פ בשטח לא יקטן מ' 300.0 מ"ר לשירות ציבורי.

תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.4. שצ"פ:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, שבילים, מתקני נוי ומבנה טרנספורמציה.

3.1.5. דרך משולבת:

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

3.1.6. דרך:

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

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה :
 לא יינתן היתרי בגיה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
 טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בגיה בתוכניות ובהיתרים) תשל"ב 1992.

שם האזור שימושי קרקע	גודל מגרש מנימ' ב"מ	מרווח בגיה במטרים קווי בגין	אחוזי בגיה / שטח בגיה מקסימלי							מס' מבנים במגר' מס' יח"ד כ"כ לדונם מס' יח"ד למגר' מינימ' מס' יח"ד כ"כ לדונם	מס' מבנים במגר'				
			צדדי	אחוזי	קדמי	מעל מפלס כניסה A	מתחת מפלס כניסה B	עיקר שטח C	שטחי שרות D			לליסו קרקע תכסית	סה"כ E		
אזור מגורים א'	400 או כפוי שקיים	3.0	3.0	3.0	או 0 בהסכמ' השבן ובקיר משוסף	לפי תשר'	126	---	108	18	42	126	3	6	1
אזור מגורים משולב עם מסחר	2000	3.0	3.0	4.0	או לפי תשר'	180	95 ****	145	130	55	275	4	18	---	3
אזור מבנה ציבור משולב עם שצ"פ	2000	5.0	5.0	4.0	או לפי תשר'	150	50 ***	120	80	50	200	3	---	---	1
שצ"פ	200	2.0	2.0	25.0	לפי תשר'	25.0	---	25.0	---	25.0	25.0	1	---	---	1

*- 105% למגורים ו 40% למסחר סה"כ 145%.

**- בשטח זה יותר הקמת מבנה טרנספורמציה לחברת חשמל.

***- קומת שירות שתשמש לחניה תת-קרקעית וחלקי שירות אחרים.

****- חניה תת-קרקעית באזור מגורים משולב עם מסחר תבנה בקו 0.0 בכל הצדדים למעט בגבול עם חלקה 41, הנסיגה תהיה 3.0 מטר.

*****- סה"כ גובה אזור מגורים משולב עם מסחר וחניה מתחת מפלס כניסה 0.0 יהיה 17.0 מ' ללא יציאת גג.

- באזור המסחר המשולב עם מגורים ושטח למבנה ציבור משולב עם שצ"פ, הגישה לחניה גובלת דרך מס' 21 תהיה ע"י רמפה / גשר בקו בנין 0 ללא נסיגה מגבול דרך זה.

הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

א/1. תנאים לקבלת היתר בניה:

- תכנון וביצוע התשתיות כולל ביוב, ניקוז, מים, חשמל, דרכים, גינון וכדו'.
- על הרשות המקומית תכנון וביצוע תשתיות ופיתוח בתחום התכנית כנדרש על חשבונה.
- אישור תשריט חלוקה או תוכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית.
- אישור תוכנית בינוי לאזור מסחר משולב עם מגורים ומבנה ציבור שתכלול בין היתר פתרון חניה לאזור כולו.

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 התוכנית באישור מהנדס הועדה 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 קווי 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 תלים חשופים. | 2.0 מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים. | 1.5 מ'. |
| ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ'. |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר). | 11.0 מ'. |
| בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר). | 25.0 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- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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

- 1.1 החלוקה המסומנת בתשריט הינה חלוקה מנחה.
- 1.2 תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט או תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190 בפרק ח' לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

3. מבנים להריסה :

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

4. תנאים לביצוע התכנית :

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

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויוגבה 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 . הוראות הג"א :

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

8. כיבוי אש :

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

9. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע :

- מיד עם אישור התכנית להל"ן השלבים :
- אישור תשריט חלוקה ע"י ועדה מקומית .
- ביצוע דרכי גישה ופיתוח תשתית כולל על חשבון הרשות המקומית.
- תכנון וביצוע שצפ"ם ע"ח הרשות המקומית.
- הגשת בקשות להיתרי בניה.

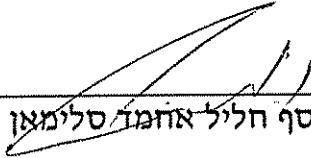
4.2 תקפות התוכנית :


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

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע / יוזמי התכנית :

מועצה מקומית
סלמה
מחוז חיפה


יוסף חליל אחמד סלימאן


אחמד חליל אחמד סלימאן

7/5/01
מחמוד חליל אחמד סלימאן
ייאסר חליל אחמד סלימאן


מוחמד חליל אחמד סלימאן

דוירי ב אברהים
ארכיטקט וכינוי ערים אדריכל נוף
Ibrahim B Dweiry
Arc Town Planner Landscape Art
טל 06-6576387 תלפקס 06-6461896

עורך / מגיש התכנית :

דוירי אברהים - אדריכל.



למתן תוקף

להפקדה