

12.05

חתימת הנשיא

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : ריינה

הודעה על אישור תכנית מס' 12808
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5490
 מיום 5.2.06

שם ישוב : ריינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 12808
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.9.04 לאשר את התכנית
 חתום: חזקל גרני
 סמנכ"ל לתכנון

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 12808/ג

מטרה עיקרית ומקום:

הסדרת מערכת דרכים שכונתית המהווה שינוי לתכניות

12184 , 8839/ג , 8537/ג , 5507/ג

1.2 מקום התוכנית:

מרכז אדמות ריינה, סמוך לשכונת כוכב צפון

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 178,500		צפון: 236,100	
מספר גוש**		חלק מחלקות		מגרשים	
17511		20, 19, 18, 17			
16578		21, 24			

1.3 שטח התוכנית: 21,610 מ"ר (מדידה של מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מועצה מקומית ריינה מיקוד: 16940 טלפון: 04-6563036 ופרטיים.

יזם התוכנית: מועצה מקומית ריינה מיקוד: 16940 טלפון: 04-6563036

עורך התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5
 נצרת עלית 17000 טלפון: 04-6468585 פקס: 04-6551346

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתשריט מס' ג/5507, ג/8537, ג/8839, 12184, וכפופה להוראותיהן שלא שוננו במסגרת תכנית זו, כל תכנית באזור שהיא חלה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
18.8.03	הכנה
8.11.05	עדכון 1
27.12.05	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

פרוש הסימן	סימון בתשריט
מגורים א'	כתום
דרך קיימת/מאושרת	חום
דרך/הרחבה מוצעת	אדום
דרך גישה	אדום + ירוק
גבול גוש ומספרו	קו ירוק משונן ומספר ירוק
מספר חלקה	מספר אדום
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
גבול תחום שיפוט	קו תכלת
גבול חלקה ומספרה	קו אדום ומספר אדום
גבול מגרש	קו תכלת
מס' דרך	מס' ברביע עליון של עיגול
רוחב דרך	מס' ברביע תחתון של עיגול
קווי בנין	מס' ברביעים צדיים של עיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דג"ס)	אחוזים	שטח (דונם)	
57.16	12.35	52.89	11.42	אזור מגורים א'
0.17	0.04	—	—	שטח לבניני ציבור
32.72	7.07	39.35	8.51	דרך קיימת או מאושרת
2.57	0.56	—	—	דרך /או הרחבה מוצעת
0.70	0.15	2.16	0.47	שביל להולכי רגל
6.68	1.44	5.60	1.21	דרך גישה
100	21.61	100	21.61	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הסדרת מערכת דרכים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. ביטול דרך להולכי רגל בין כביש 26 ל-23 והסדרת דרך גישה במקום
2. ביטול חלק מדרך גישה בחלק הדרומי והסדרת הגישות עפ"י מצב קיים
3. התאמת דרך מסי 23 ו-26 עפ"י המשך הדרכים בפועל
4. הרחבת דרך מ 26 בקטע הדרומי שלה
5. הסדרת צומת דרכים בדרך מסי 26 באזור הצפוני של הדרך
6. הסדרת, ביטול והזזה של דרכי גישה פנימיות מסי A26, B26, A25, B25 עפ"י בתים קיימים ודרכים בפועל

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 בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מגורים א' - עפ"י תכנית מאושרת ג/5507, ג/8839, ג/8537 עפ"י התכנית שחלה בכל אזור דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

דרך משולבת - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות. דרך להולכי רגל - תשמש למעבר הולכי רגל ורכב חירום בלבד. מבני ציבור - עפ"י תכנית מאושרת ג/5507

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' ז"כ סה"כ	מס' ציפוף / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)				
			מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים			שטח למפלס הכניסה	מפלס הכניסה**	קדימי	אחורי
				E	D	C	B	A					
בהתאם לתכנית שחלה על האזור בהתאם לתכנית ג/5507, ג/8537, ג/8839, עפ"י התכנית שחלה על האזור בהתאם לתכנית ג/5507 מאושרת													
מגורים א'													
מבני ציבור													

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא יוצאו היתרים ו/או טפסי 4 במגרשים הסמוכים לדרך זו אלא לאחר פריצת הדרך וסלילתה.
2. לא יוצא היתר אלא לאחר אישור נספח תזיזות ע"י מהנדס הוועדה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. 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 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:

חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית, בהתאם לחוק התו"ב.

2. הפקעות:

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

3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

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

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה 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. עתיקות:

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

8. תוראות 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 דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

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

11. מבנים להריסה:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

א.א.

עורך התוכנית:

אשר יוסף תיניב
מתנדבם הוועדה
רשיון מס' 36693

א.א.

LOGO583