

חוק התכנון והבנייה

מחוז הצפון

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי "מ.מ. ריינה"

תכנית מס' ג/14362

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14362
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.9.05... לאשר את התכנית
 חתום: חזקל גדז'
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

ריינה

הודעה על אישור תכנית מס' 14362
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5496
 מיום 16.2.06

פרק 1

זיהוי וסיווג התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/14362 הקטנת רוחב דרך מס' 45 והקטנת הסובה, וקביעת קווי בניין חדשים המהווה שינוי לתכנית ג/5249 המאושרת.

1.1 שם התכנית

מקום התכנית בכפר ריינה דרומית לשטח הבנוי .
 נ.צ. מרכזי : 179725, 235875
 גוש : 17524
 חלק מחלקות : 2, 4, 5, 6, 7, 12, 117, 501.

1.2 מקום התכנית

2.261 דונם (מדוד בצורה גרפית ממוחשבת).

1.3 שטח התכנית

בעל הקרקע: סמיר בראנסי ת"ז 02073244 ריינה
 טל: 057-548622 ואחרים

1.4 בעלי עניין

יחם התכנית: סמיר בראנסי ת"ז 02073244 ריינה
 טל: 057-548622

מגיש התכנית: סמיר בראנסי ת"ז 02073244 ריינה
 טל: 057-548622



עורך התכנית: סמיר סעד – ארכיטקט ומתכנן ערים
 מס' רשיון : 35141
 ת.ד. 2500 נצרת 16124
 טל: 6565530 פקס: 6467066

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג5249 המאושרת אך כפופה לה בכל ההוראות האחרות שלא שונו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, הוראותיה של תכנית זו יהיו עדיפות.

1.5 יחס לתכניות אחרות

- א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 הכולל תכנית בינוי מחייבת – מסמך מחייב
 ג. נספח תחבורה – מסמך מנחה

1.6 מסמכי התכנית

1.7 תאריכים בהכנת התכנית

תאריך			
20/8/2002	הכנת התכנית	.1	
1/09/2003	עדכון 1	.2	
27/08/2004	עדכון 2	.3	
20/11/2004	עדכון 3	.4	

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 הגדרות ומונחים

**1.9 ביאור סימני
התשריט**

9-1 קו כחול רצוף	גבול תכנית
9-2 קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
9-3 קו שחור משונן + מסי מודגש בתוך מלבן	גבול גוש ומספרו.
9-4 קו ירוק רצוף + מסי בתוך עיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
9-5 קו שחור רצוף + מסי בתוך מלבן	גבול מגרש ומספרו
9-6 צבע כתום	אזור מגורים "א".
9-7 פסים אלכסוניים בכתום ואפור	אזור מגורים ומסחר
9-8 צבע חום	דרך קיימת וואו מאושרת
9-9 פסים בירוק כהה ובהיר	דרך להולכי רגל
9-10 קווים אלכסוניים באדום	דרך לביטול
9-11 קו אדום מרוסק	קו בניין
9-12 ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
9-13 ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניין מינימלי (קדמי)
9-14 ספרה ברבע התחתון של המעגל	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים

אזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	באחוזים
מגורים "א"	0.564	24.94%	0.668	29.54%
דרך קיימת	1.697	75.06%	1.593	70.46%
סה"כ	2.261	100%	2.261	100%

פרק 2**מטרות התכנית ועיקר הוראות התכנית**

2.1 מטרות התכנית שינוי גבולות והקטנת רוחב דרך מסי 45 מ 10 מ' ל 8 מ' וקביעת קווי בניין צידיים חדשים.

- 2.2 עיקרי הוראות התכנית**
- קביעת קווי בניין חדשים ע"מ לתת לגיטמציה לבנייה הקיימת ע"פ היתר, וכדי לאפשר תוספות בנייה מעל לבנייה הקיימת.
 - שינוי רוחב דרך מסי 45 והקטנת הסובה ע"מ למנוע חפיפה בין שטח הדרך לבין שטח הבית הקיים ע"פ היתר.

פרק 3**הוראות והתכנית****רשימת תכליות ושימושים****כללי**

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע ו/או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום יעוד שהוא פרט ליעודים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע ו/או הבניין.

3.1 השימושים המותרים

בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית מסי 52491 המאושרת.

3.1.1 אזור מגורים "א"

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

3.1.2 דרך

הוראות נוספות:

בהתאם להוראות תכנית מס' ג' 5249 המאושרת.

א. עיצוב ארכיטקטוני

ב. תשתיות

1. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום 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 בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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'.
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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

5. אשפה

ב. הוראות כלליות

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.

1. הפקעות

רשאית הועדה המקומית לאשר את המבנה הקיים בחלקה 6 בקו בניין קדמי מדרך 45 כפי שקיים ומופיע בתשריט ובתנאי שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית מלבד קו בניין קדמי.

2. מבנים קיימים

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

3. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית התואם את המצב המוצע.

5. חלוקה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. היטל השבחה

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. חניה

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

8. הוראות הג"א

17. טבלת זכויות: - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

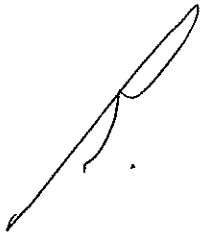
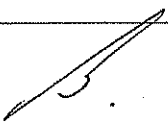


מס' יחיד לזו"ם	צפיפות מספר יחיד למגרש	מספר קומות	מס' סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	אחוזי בניה מקסימליים *			קווי בניה **			האזר (שכמושים עיקריים)	
							גובה בנין מקסימלי	מתחת למפלס	כניסה (חניה) תתקרקעית בלבד	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי		צדדי
הכל ע"פ תכנית 5249ג המאושרת.														
													מגדל מגרש	מגורים "א"
													400	מגורים "א"

הערות :-

* בהתאם לטבלת זכויות בתכנית 5249ג.
 ** בנייה חישה בקו בנין 0 לפי קו אדום מקוקו בתשרי תהיה מותרת ללא פתחים בקבלת הסכמת שבגים אחרת קו הבנין יהיה 3 מ'.

פרק 5

חתימות בעלי עניין

שם	תיז	חתימה
בעל הקרקע		
יזם התכנית		
מגיש התכנית		
עורך התכנית		

מוסדות התכנון