

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: "מ.מ. ריינה"

שם ישוב: "ריינה"



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 14411/ג  
מטרה עיקרית ומקום: הסדרת דרך גישה, שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ והגדלת זכויות בניה.

1.2 מקום התוכנית:

בגבול המערבי לתוכנית המתאר המאושרת בריינה			
נ.צ. מרכזי*	מזרח: 181/300	צפון: 231/700	
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
17526		10,8,38	

1.3 שטח התוכנית: כ-1.017 דונם,

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סאלח פדל ריזק ת.ז. 2073473, כתובת: ריינה מיקוד 16940 פל: 050721641 ואחרים.

יזם התוכנית: מ.מ. ריינה

עורך התוכנית: משרד הנדסה "זאהר את נאהדה נואטחה"  
ריינה מיקוד 16940 ת.ד. 430 טל: 046454501  
פקס: 046455192 Email: Zaher@rannet.com  
- נאהדה נואטחה מהנדסת אזרחית רשיון 79850  
- זאהר נואטחה מודד מוסמך רשיון 815

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5507 ו ג/11452 המאושרות.

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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
30-09-03	עדכון 1
1/03/04	עדכון 2
03/09/04	עדכון 3
01/3/06	

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית .....	קוו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת .....	קוו כחול עבה מרוסק
אזור מגורים א .....	צבע כתום
ש.צ.פ. .....	צבע ירוק
ש.פ.פ. .....	ירוק בהיר מותחם ירוק קהה
שביל להולכי רגל .....	ירוק כהה ובהיר
דרך גישה .....	שטח ירוק מקוקו ואדום
גבול חלקה .....	קו אדום
גבול מגרש .....	קו ירוק
קוו בנין מותר .....	קו אדום מקוטע
מס' דרך .....	מספר ברביע
רוחב דרך .....	עליון במעגל.
קו בנין .....	מס' ברביע
מס' חלקה .....	תחתון במעגל.
מס' מגרש .....	מס' ברביע
מס' גוש .....	צדי שבמעגל.
מס' חלקה .....	מספר אדום
מס' מגרש .....	מספר באליפסה שחור
מס' גוש .....	מספר בשחור

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונום)	אחוזים	שטח (דונום)	
67.55	0.687	75.42	0.767	מגורים א
0.00	0.00	12.59	0.128	ש.צ.פ.
5.70	0.058	0.00	0.00	ש.פ.פ.
0.00	0.00	11.99	0.122	דרך להולכי רגל
26.75	0.272	0.00	0.00	דרך גישה
100	1.017	100	1.017	סה"כ

**פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

הסדרת דרך גישה מוטורית למגרשים שינוי יעוד משצי"פ לשפ"פ והגדלת זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

שינוי יעוד משטח מגורים ומשביל להולכי רגל לדרך גישה ומש.צ.פ. לדרך גישה ול ש.פ.פ. ושנוי באחוזי בנייה המותרים.

**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 : לפי תוכנית ג/5507 המאושרות.  
דרך גישה : ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל.  
ש.פ.פ. : ישמש לחניה וגנון למגרש 8/4

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

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

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

מס' יחיד סח"כ לז'	מס' יחיד צפיות / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין *	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)			
		במטרים	מס' קומות	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח למפלס הכניסה	מתחם למפלס הכניסה**	מעל מפלס הכניסה**						
		סה"כ	סה"כ	(תכנית)	לכסוי הקרקע	D	C	B	A	קדמי	אחורי	צדדי		
בהתאם לתוכנית מאוש 5507/א		3 + 12 ליציאת גג או גג רעפים	3 + עמודי □	168	%42	%60	%108		%168	לפי התשריטת קו כחול מקוקו			687	מגורים א

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממועל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 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 המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### . 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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 מתברת 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: תוכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים, תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט/תוכנית חלוקה ע"י ועדה מקומית כנדרש בחוק.

## 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

## 6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

## 7. היטל השבחה:

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

## 8. 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.

## 10. הוראות הג"א:

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

## 11. פיצויים:

במידה שתחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו.

## 12. תנאים להוצאת היתר בניה:

תנאי להוצאת היתר בניה ביצוע הדרך המשולבת המוצעת לכל רוחבה.

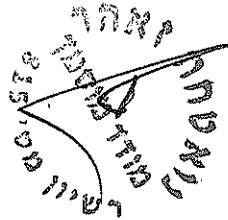
פרק 5 - חתימות

סאל נוי

בעל הקרקע:

סאל נוי

יזם התוכנית:



נאמרון מיטחה (עראם)  
מ.ד. 79850

מגיש התוכנית:

נאמרון מיטחה (עראם)  
מ.ד. 79850

עורך התוכנית: