

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.כפר-ריינה

שם ישוב:

ריינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' 15126/ג (שינוי בהוראות וזכויות בניה) המהווה שינוי לתכנית גז 55077 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

בצד המערבי באדמות ריינה קרוב לכביש מס' 5

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	235800	צפון:	179100
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות		
17512	*****	31		

1.3 שטח התוכנית:

0.450 ד' המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.3.1 מספר יח"ד : 6 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עוני מלחם ת.ז. 5368996 + עדלה איוב ת.ז. 2051548
כפר-ריינה מיקוד 16000 רח' 1029 ת.ד. 2783
טל. 04-6579417 פל. 0507602206

יזם התוכנית: עוני מלחם ת.ז. 5368996 + עדלה איוב ת.ז. 2051548
כפר-ריינה מיקוד 16000 רח' 1029 ת.ד. 2783
טל. 04-6579417 פל. 0507602206

עורך התוכנית: אד' מרעי מקדאד מס' רשיון 63595
כפר-כנא 16930 ת.ד. 2027 טל. 04-6519658

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15126
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.3.06 לאשר את התכנית
הרצל גדון
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15126
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 5507 המאושרת .
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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:250 – כולל תרשים סביבה בק"מ 1:10000 ובק"מ 1:2500 מסמך מחייב.
- ג. נספח בנוי בק"מ 1:100 מסמך מחייב .
- ד. נספח חניה בק"מ 1:250 מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20-06-2004	עדכון 1
02-09-2004	עדכון 2
05-01-2005	עדכון 3
01-06-2005	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רצוף .
- ב- גבול תכנית מאושרת : קו כחול מרוסק .
- ג- גבול' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- ד- גבול מגרש:- קו שחור .
- ה- קו בנין : קו אדום מקוטע .
- ו- אזור מגורים א' : צבע כתום .
- ז- אזור מגורים מיוחד : צבע כתום מותחם בקו סגול כהה רצוף .
- ח- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ט- דרך להלכי רגל :- צבע ירוק וירוק כהה באלכסון .
- י- אזור מעורב מגורים-מסחר : צבע אורנג אפור באלכסון .
- יא- להריסה : צבע צהוב .
- יב- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יג- מס' גוש רשום :- מספר בכחול.
- יד- מס' מגרש : מספר כחול בתוך אלפסה .
- טו- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם,)	אחוזים	שטח (דונם,)	ייעוד קרקע
---	---	92.23%	0.415	אזור מגורים א'
7...	0.415	---	---	אזור מגורים מיוחד
7.77%	0.035	7.77%	0.035	דרך להלכי רגל
1.00%	0.450	1.00%	0.450	סה"כ:

פרק 2 - מסורות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מסורות התוכנית:

שינוי בהוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

❖ הגדלת אחוזי בניה.

❖ שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62.א.א.4.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

❖ אזור מגורים מיוחד : יישמש לבתי מגורים.

❖ דרך להלכי רגל : השימושים יהיו עפ"י תכנית מתאר מס' 5507/ג המאושרת

3.2 טבלת זכויות ותגבלות בניה:
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימל , (במ"ר)	קוי בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' מבנים במגרש
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה** A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שדות D	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ E	מס' קומות	במטרים		
אזור מגורים מיוחד	400	לפי קו אדום מקווקו המופיע בתשריט			159.0%	16.00%	138.0%	37.0%	50.0%	175.0%	4	11.5 מ' מעל מפלס 0.00 כולל יצאת גג	6	1

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A + B + C + D = E$

הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'.

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 להפור 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 ח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויטומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר על ידי הועדה המקומית והתואם את התב"ע.

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. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

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

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור 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.

9. עתיקות:

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

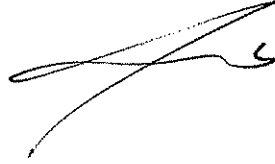
10. הוראות הג"א:

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

פרק 5 - חתימות

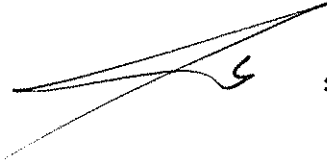
בעל הקרקע:

גולד

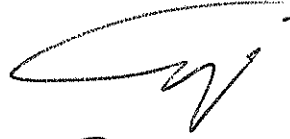


בעל הקרקע:

גולד



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:

מרע' מיקדאד
מחלקת מתכנן עריש
63595
06-5166

עורך התוכנית: