

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים .

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ריינה.

שם ישוב : ריינה.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' גנ/ 16217.
- הסדרת דרך גישה .

1.2 מקום התוכנית : השטח היינו בלב ישוב ריינה מזרח.

נ.צ. מרכזי מזרח : 736080		צפון : 230330
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
17523	20	19, 21, 22, 48.

1.3 שטח התכנית : 2.315 דונם (מדידה גרפית).
- 9 יח"ד .

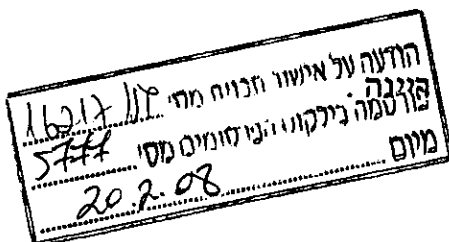
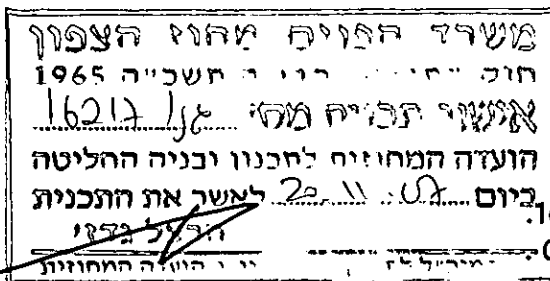
1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מ"מ ריינה - ת.ד. 174 , מיקוד 16940.
טל : 04/6563036 , פקס : 04/6555610
- ופרטיים.

יזום התוכנית : אסעד פרחאת סאלח נואטחה , ת.ז. 2074731
ת.ד. 358 , מיקוד 16940 - ריינה .
טל : 04/6462126 . נייד : 054-5637297.

עורך התוכנית : אדריכל אברהם דויירי - רשיון מס' 38095.
ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .
טל : 06-6576387 , פקס : 6461896 .

E:MAIL-DWEIRY@ZAHAV.NET.IL



1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5249 מאושרת.
תוכנית מפורטת מקומית : התוכנית תואמת תוכנית מס' ג/ 14545 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 8- עמודים ----- מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 , מצב מאושר / מוצע קנ"מ : 1:500 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
12.12.2005	הכנה
13.02.2006	עדכון - 1
18.04.2006	עדכון - 2
04.12.2006	עדכון - 3
25.01.2007	עדכון - 4
17.03.2007	עדכון - 5

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 .
מספר עם קו בתוך עיגול בירוק.
מספר בתוך מלבין בשחור.
קו שחור ועליו משולשים בשחור.
קו מקוטע עם נקודה בסגול.
שטח צבוע צהוב.
שטח צבוע כתום .
שטח צבוע בירוק .
שטח עם קווים אלכסוניים חום וירוק
לסירוגין מותחם בחום כהה.
שטח צבוע בחום .
שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין.
שטח צבוע ירוק וירוק בהיר לסירוגין
- גבול התכנית .
גבול תכנית מאושרת.
מספר דרך .
רוחב דרך .
קו בנין (מרווח קדמי מינימלי).
גבול ומספר חלקה רשומה .
מספר חלקה רשומה לביטול.
מספר מגרש.
גבול גוש .
קו טלפון קיים.
מבנה להריסה.
אזור מגורים א'.
שצ"פ.
אזור מבנה ציבור משולב עם שצ"פ.
דרך קיימת / מאושרת .
דרך משולבת.
דרך להולכי רגל.

1.9 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב		קיים		מוצע	
		במ"ר		%		במ"ר	
אזור מגורים א'.		1,581		68.3%		1,549	
שצ"פ.		734		31.7%		297	
דרך משולבת.		-----		-----		469	
סה"כ.		2,315		100%		2,315	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התכנית :

- הסדרת דרך גישה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי שצ"פ באופן חלקי לדרך משולבת .
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה : גובה בניה .
- קביעת הנחיות בנוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים והתניות לביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד .
אזור מגורים א'		9

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.2 אזור מגורים א' :

ישמש למגורים כמוכן תותר בקומת הקרקע גני ילדים , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרד ושהפונקציות הנלוות למגורים לא יהוו מטריד סביבתי או תחבורתי . תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי לכל החלקה על ידי הועדה המקומית.

3.1.3 דרך משולבת :

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

3.1.4. שטח ציבורי פתוח : (שצ"פ).

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינן, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה :

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

שם האזור שימושי קרקע	גודל מגרש מנימ' ב"מ	מרווח בניה במטרים קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						גובה בניה מקסימאלי		צפיפ' מס' יח"ד למגר'	מס יח"ד לדונ'
		צדד	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטח עיקרי	שטחי שרות	לכיסו קרקע תכסית	סה"כ	מס' קו'	במ'		
אזור מגורים א'	400	3	3	3	100	-----	60	40	42	100	3 + ק.ע	14.5	3	6

3.3. הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

א/1. הוראות ארכיטקטוניות : עיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות:

- לתכנן חזיתות מבנים נאות כולל חומר בניה קשיחה לרבות החזיתות הפונים לדרכים.
- תכנון כניסות ראשיות ומשניות.
- תכנון פתחים, דלתות, חלונות וסיומת גגות.
- פיתוח נוף סביב המבנה, שבילים, צמחיה, תאורת גן וכו'.
- גדרות מבטון מזוין מצופה מאבן גיר קשה טבעית משולב עם מעקה ברזל לא מחליד.
- תכנון מיקום חניה מקורה.
- תכנון מיקום פחי אשפה, מכלי גז, פילרים, הדרנטים, שעון מים יהיו מוסתרים במידת האפשר ולא יהיו מכשול לתנועה ו/או להלכי רגל.
- לא תותר הקמת חצרות משק, מבני שרות, מתקני הסקה, מצבורי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.
- מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינן ולריהוט גן ושבילים מרוצפים.
- עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.
- חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה.
- מכלי מים ומתקנים סולריים בגג יותקנו בצורה אופקית ולפי שביעת רצון הועדה המקומית.
- תנאי למתן היתר בניה אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי לכל החלקה.

א/2. תנאים לקבלת היתר בניה :

יש לצרף לבקשת רישיון בניה תכנית של המגרש ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך עפ"י חוק . בתכנית יסומנו המבנים והעצמים הקיימים וסימון חלוקה משנית. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו בחתימת מודד מוסמך נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני הגשת הבקשה לוועדה. כל זה לפי תקנון תכנון ובניה לשנת 1970. על היוזם המגיש תכנית בקשה להיתר בניה , לעמוד בדרישות ובהוראות לטיפול החזות הנופית כנדרש . תנאי למתן היתר בניה : - ביצוע תשתית בפועל (דרכים, חשמל, מים וביוב) . - בתחום התכנית חובה אישור תשריט חלוקה למגרשים כנדרש בחוק . - אישור תוכנית בינוי לכל החלקה על ידי הועדה המקומית .

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 והקרבת 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 המינימאליים 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 והמינימאליים 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 תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תשריט / תוכנית חלוקה כנדרש בחוק.

2. הפקעות :

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

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

8. הוראות 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.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע :

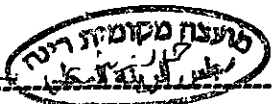
- ביצוע דרך משולבת ותשתיות בהתאם, לאחר אישור התכנית.
- פינוי עודף חומרי בניה ואחרים לאתר מאושר .
- אישור תוכנית בינוי לכל החלקה.
- אישור תשריט חלוקה.

4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך בביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע :

26/3/07 
מ"מ. ריינה.

יוזם התוכנית :


אסעד פרחאט סאלח נואטחה


דויירי אברהים - אדריכל.

דויירי ב. אברהים
ארכיטקט ובינוי ערים - אדריכל נור
Ibrahim B. Dweiry
Arc. Town Planning & Landscape Art
סל 06-6576387 תל 06-6461846 פקס

מגיש / עורך התוכנית :



ועדה מקומית

למתן תוקף

להפקדה