

32N

תכנית מס'גנ/16537

מבא"ת 2006

משרד התכנון והבניה

מחוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

07-04-2010

נתקבל

נצרת עילית

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16537

שינוי במערכת דרכים - ריינה

הצפון

מחוז

מועצה מקומית ריינה

רשות מקומית

מבוא עמקים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 16537
פורסמה בילקום הפרסומים מס' 6152
מיום 09/11/2010

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16537
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 08.11.10 לאשר את התכנית

חשף מרון

כ"ל לתכנון

יגאל מרון

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: שינוי במערכת דרכים - ריינה .

1.2 שטח התכנית: 6794 מ"ר

1.3 מהדורות שלב: מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 09/09

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: סוג איחוד וחלוקה
 סוג איחוד וחלוקה
 מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

ועדה מחוזית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים

קואורדינטה מערב 230000
 מזרח - Y

קואורדינטה דרום 736600
 צפון - X

צפון הכפר .

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית: מ.מ. ריינה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית: כפר ריינה

ישוב שכונה

רחוב

מספר בית ---

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17519	מוסדר	חלק מהגוש		28,30,31,32,33,34,35,46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25.2.93	4088	כפוף לכל הוראות תכנית ג/5249 שלא שונו במסגרת תכנית זו.	שינוי	ג/5249

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		עורך חסן מוחמד	02.06.07	1	תשריט	1: 500	מחייב	תשריט
		עורך חסן מוחמד	02.06.07	---	15	---	מחייב	יתקנון

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	כפר ריינה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מועצה מקומית ריינה	יזם בפועל
			04- 6555610	כתובת	כפר ריינה				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	כפר ריינה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מועצה מקומית ריינה ופרטיים	בעל זכות
			04- 6555610	כתובת	כפר ריינה				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	סלולרי	סלפון	כתובת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hasan_m@bezeqint.net	050- 5325772	04- 6412252	ת.ד. 384 נצרת	38379	056984636	מוחמד חסן	מדריך
		04- 6453206	כפר ריינה	576		כמאל נואסחה	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי במערכת דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ב'.
 שינוי יעוד מדרך למגורים ב'.
 שינוי יעוד ממגורים לדרך משולבת.
 שינוי קווי בניין למבנים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סוג נתון כמותי	
		סה"כ במצב המוצע	מ"ר
	10	6794	שטח התכנית - מ"ר
	1211	2450	מגורים ב' - מספר יח"ד
			מגורים ב' - שטח בניה עיקרי מ"ר

3. טבלת יעוד, קרקעות, שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100-103	דרך
		200	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושמישים

4:1 אזור מגורים ב'

4.1.1 שימושים : עפ"י מורה א' בתפנית מס' ג/5249 המאושרת

4:2 דרכים

4.2.1 שימושים : תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות ונינו וחניה. אסורה כל בניה בתחום, חוץ: פרט למתקני דרו.

4:3 דרך משולבת

4.3.1 שימושים : תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות, בדרך משולבת אסורה הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 מים :

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

6.3 חניה :

- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.4 מתקני תקשורת :

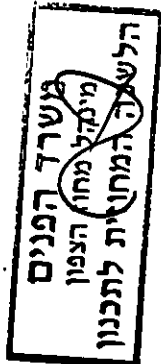
- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פיקוד העורף :

- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 פיתוח תשתית :

- א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הראשות המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.



6.7 הוראות בנושא חשמל :

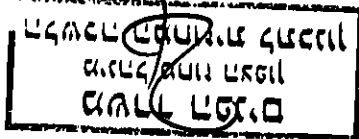
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומים לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.5 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
-----	8.50 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו :
---	20.00 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
---	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



6.8 חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה י' ג' ע"י הועדה המקומית כחוק .

6.9 הפקעות:

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

6.10 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 ~~הרשות המקומית~~.

6.11 פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו .

6.12 מבנים קיימים:

קוי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם יהיו לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :

- a. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .
- b. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתוכנית (מלבד הקלות שועדה מקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר הנדרש .
- c. ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקוי הבנין להשמיע את התנגדותו . כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקוי הבנין הרשומים בטבלת הזכויות .

6.13 ניקוז:

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

6.14 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.

6.15 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.

6.16 עתיקות:

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

6 מבנים להריסה:

~~במידה והמסמך בטיבון דורש הריסת מבנים, יימנה המורה על הריסת המבנים והתנאים להריסתם ייבטחו על ידי המוסמכים להוצאת תוכנית בניה או הריסת מבנים.~~

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסת יהיה הריסת המבנה/הגדר .

~~במידה והמסמך בטיבון דורש הריסת מבנים, יימנה המורה על הריסת המבנים והתנאים להריסתם ייבטחו על ידי המוסמכים להוצאת תוכנית בניה או הריסת מבנים.~~

הלשכה המחוזית לתכנון
מינהל מחוז הצפון
משרד הפנים

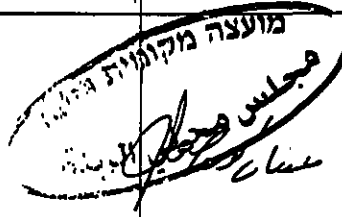

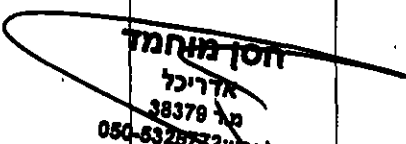
הלשכה המחוזית לתכנון
מינהל מחוז הצפון
משרד הפנים

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ריינה		מועצה מקומית ריינה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ריינה		מועצה מקומית ריינה ופרטיים	בעלי עניין בקרע
			056984636	אדרי' חסן מוחמד	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אסא מואמד (שם), מספר זהות 05698463
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 16537/2 ששמה ע"ל גשית צכ"פ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אב"א מספר רשיון 3239.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חסן מואמד

אדריכל
מס' ד. 3037

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16537 / 22

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

נואטחה כנאל
 מודד מעטף 1982
 מס' רשיון 576
 חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך
 (חתימה)

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27-04-08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

נואטחה כנאל
 מודד מוסמך 1982
 מס' רשיון 576
 חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך
 (חתימה)

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.