

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 02-10-2013
נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18848

הסדרת מערכת דרכים בהתחשב בחלוקות מאושרות ובמצב קיים בשטח

המקומות לתכנון ולבניה
 מבוא העמקים
 21-08-2013
 נתקבל
 עליזה זייס

מחוז : הצפון
 מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים
 רשות מקומית : מ.מ. ריינה .
 סוג תוכנית : תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשל"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>18848</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החלה על ביום <u>20.7.13</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון _____ אלכס שפירא אד"ר מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18848</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
--	--

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת מערכת דרכים בהתחשב בחוקות
מאושרות ובמצב קיים בשטח

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מיקום
התוכנית

18848/ג

מספר התוכנית

6167 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

2

מספר מהדורה בשלב

30.06.2013

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

מיקום
התוכנית

תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות לענין
תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא

• ועדה מחוזית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק
היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים

קואורדינטה X 229750
קואורדינטה Y 735950

1.5.2 תיאור מקום כפר ריינה מרכז ע"י כביש 754

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית כפר ריינה

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית כפר ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17524	מוסדר	----	6	117

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מע/מק/ 05 /5249	6/10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/02/93	4088	שינוי בהוראות	שינוי	5249/ג
24/06/1999	4773	--		05/5249/מק/6 מע/6
10.2.06	5495	--	תואם שינוי	14362/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חסן מוחמד	08/10	--	20	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חסן מוחמד	08/10	1	--	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מזאווי ג'סאן	08/10	1	---	1: 250	מנחה	נספח תחבורה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתוכנית, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתוכנית, יגברו המסמכים המחייבים לתוכנית.

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

מגיש התוכנית				1.8.1 מקצוע / תואר			
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
						04-6468585	
ועדה מקומית- מבוא עמקים							
נצרת עילית							
רח' ציפורן 5							

1.8.2 יזם בפועל				מקצוע / תואר			
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
		023256894				050-5319826	
יעקוב עונאד							
ועדה מקומית- מבוא עמקים							
ריינה							
נצרת עילית							
רח' ציפורן 5							

1.8.3 בעלי עניין בקרקע				שם פרטי ומשפחה			
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולרי
						050-5319826	
יעקוב עונאד ואחרים							
ריינה							
נצרת עילית							
רח' ציפורן 5							

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו							
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
			690			נצרת	04-6561660
נצרת							
			38379			705/2	04-6412252
נצרת							
			79631			384	050-5589133
נצרת							
Hasan m@bezeqint.net							
נצרת							

הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת מערכת דרכים בהתחשב בחלוקות מאושרות ובמצב קיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בתוואי ורוחב דרכים בהתחשב בחלוקות המאושרות ובמצב קיים בשטח.
שינוי יעוד מדרך ודרך להולכי רגל למגורים ב'.
שינוי יעוד ממגורים אי לשביל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	6167
------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6770.6	-89.4	6860	מ"ר	מגורים ב'
		0	0	0	מסי יח"ד	
		188.5	-47.5	236	מ"ר	מסחר
					מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100	מגורים ב'
	200-201	מגורים ומסחר
	300	דרך מאושרת
	400	דרך מוצעת
	500	שביל

על אף האמור בסעיף 17 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
72.0	4440	מגורים ב'	71.39	4402	מגורים א'
6.11	377	מגורים ומסחר	7.65	472	מגורים ומסחר
16.69	1029	דרך מאושרת	17.43	1075	דרך מאושרת
1.67	103	דרך מוצעת	3.53	218	דרך להולכי רגל
3.53	218	שביל			
100	6167	סה"כ	100	6167	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י מגורים א' בתכנית מס' ג/5249 המאושרת
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י מגורים א' בתכנית מס' ג/5249 המאושרת
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מס' ג/5249
4.2.2	הוראות
א.	בתא שטח 200 עפ"י תכנית מס' ג/5249 ו- 6/מע/מק/05/5249 המאושרות.
ב.	בתא שטח 201 יחולו ההוראות עפ"י תוכנית ג/5249
4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.3.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך

שביל	4.4
שימושים	4.4.1
ישמש למעבר להולכי רגל ולגישה מוטורית למגרשים הנשענים עליו	.א
הוראות	4.4.2
אסורה כל בניה בתחום שביל	.א

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (סה"כ)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
								מתחם מלל לניסה להקפעת הקופעת	מתחם לניסה הקופעת					
*	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (סה"כ)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מתחם מלל לניסה להקפעת הקופעת	מתחם לניסה הקופעת	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צדדי- צדדי- ימני	מלל לניסה להקפעת הקופעת	צדדי- ימני	קדמי	מלל לניסה להקפעת הקופעת	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מתחם מלל לניסה להקפעת הקופעת	מתחם לניסה הקופעת	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
														מגורים ב' 100
														מגורים 200
														ומסחר 201

עפ"י מנורים א' בתכנית מס' ג' 5249 המאושרת

עפ"י תכנית 6/מע/מק/5/5249 המאושרת

עפ"י תכנית מס' ג' 5249 המאושרת

עפ"י תכנית ג' 5249 המאושרת

מגורים ב' 100
מגורים 200
ומסחר 201

יקווי בנין למבנים קיימים יהיו בהתאם לסעיף מבנים קיימים.

** בנוסף יתחרו זכויות בניה לשטחי שירות שאושרו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתמנה 13 לתקנות התו"ב (חשוב שטחים בתוכניות ובהתירים) התשי"ב 1992.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 הועדה המקומית.

6.3 חניה :

תנאי להוצאת היתרי בניה מתוך פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק ובאישור הועדה המקומית.

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 הועדה המקומית.

6.5 פיקוד העורף :

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

6.6 הוראות בנושא חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
 לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
 אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7 חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה התואם את המצב המוצע. אין תכנית זו מקצה את השטחים שבהם בוטל יעוד הדרך וכי ההקצאה תעשה כנדרש בחוק.

6.8 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.

6.9 ניקוז :

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

6.10 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.

6.11 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.

6.12 עתיקות:

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

6.13 שירותי כבאות:

תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14 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 הוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקוי הבנין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. ריתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- a. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה
- b. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי השימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413

6.16 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- a. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- b. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו סומנו עצים לעקירה הינו הגשת תכנית נטיעה של עצים חילופיים לפי חישוב פיצוי נופי כפי שאושר על ידי פקיד היערות.

6.15 מבנים להריסה

תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית הינו הריסת כל המבנים המסומנים להריסה.

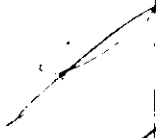
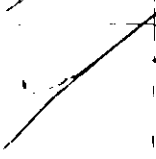
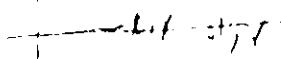
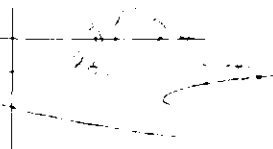
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	
2		
3		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				ועדה מקומית מבוא עמקים	מגיש התוכנית
		יעקוב עוואד		יעקוב עוואד ועדה מקומית מבוא עמקים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		יעקוב עוואד		יעקוב עוואד ואחרים	בעלי עניין בקרקע
		חסן מוחמד		חסן מוחמד	עורך התכנית