

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מקומית
10-08-2013
נתקב
בצורת עילית

תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

| | |
|---|------------|
| הוראות התוכנית | |
| 28.08.2013 | |
| 20311/ג | תוכנית מס' |
| שם תוכנית: הסדרת תוואי שבילים ונגישות למגרשים | |

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון והבניה הוליסטית ביום 5.6.13 למשך את התמדת מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדר' מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> <p style="text-align: center;">חותמת הועדה המקומית</p> | <p style="text-align: center;">חותמת הועדה המקומית</p> |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20311 זוהמקו, יתקין, ההחלטה לוק</p> </div> <p style="text-align: center;">חותמת הועדה המחוזית</p> | <p style="text-align: center;">חותמת הועדה המחוזית</p> |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתאימה גבולות יעודי קרקע לקדסטר שאינו תואם לתכנית החלה על השטח

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | הסדרת תוואי שבילים ונגישות למגרשים |
|--------------------------|---|---|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית | הסדרת תוואי שבילים ונגישות למגרשים |
| | מספר התוכנית | 20311/ג |
| 1.2 | שטח התוכנית | 7083 מ"ר |
| 1.3 | מהדורות | שלב • תוקף |
| | מספר מהדורה בשלב | מהדורה 1 |
| | תאריך עדכון המהדורה | 13.08.13 |
| 1.4 | סיווג התוכנית | סוג התוכנית |
| | סיווג התוכנית | • תוכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | • כן • ועדה מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | • ל"ד |
| | היתרים או הרשאות | • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| | סוג איחוד וחלוקה | • ללא איחוד וחלוקה. |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | • לא |

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים .

קואורדינטה X קואורדינטה Y
 $x = 229200$ $y = 736600$

1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפון-מערבי של ריינה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ריינה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות
 יזרעאל
 ריינה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17521 | מוסדר | חלק מהגוש | 97-105 111-112 | 7,8,13,110 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| | |
|--------------|--------------------|
| מספר גוש ישן | מספר גוש לא רלבנטי |
|--------------|--------------------|

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| | |
|------------------|-----------------------|
| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית לא רלבנטי |
|------------------|-----------------------|

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----------|
| לא רלבנטי |
|-----------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|-----------|--------------------|------------|
| ג/17221 | שינוי | | 5913 | 05/02/2009 |
| ג/7351 | שינוי | | 4316 | 02/07/95 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחילה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| ל.ר | | אדרי בסול מוחמד | 10/12/2011 | - | 16 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| ל.ר | | אדרי בסול מוחמד | 10/12/2011 | 1 | - | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | | | | | | | |

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה (*) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מקצוע / תואר |
|---------------------|-------|------------|--------|------------|-----------------------------------|-----------|--|---------------|-------------------|--------------|-----------------|
| | | 04/6551346 | | 04/6468585 | רח' הרמון 2 נצרת עלית 17000 | | ועדה מקומית לתכנון ובנייה מבוא עמקים | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|------------|-----------|------------------------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------|
| | 04/6555610 | | 04/6577734 | רינה 16940 | | מועצה מקומית רינה | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|--------------------------------|-----------|----------------------------|--------------|-------------------|-----------------|-------|
| | 04/6558213 | | 04/6558211 | רח' הרמון 2 נצרת עלית 17105 | | | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------------------|------------|-------------|------------|-------------------------------|------------|-----------|-------------------|-----------------|
| Bssol-mohammad@hotmail.com | 04/6082722 | 052/3706344 | 04/6082722 | ת.ד. 965 16940 | 109953 | 059504365 | בסול מוחמד | אדריכל |
| | 04-6468243 | 050-7380785 | 04-6468243 | כפר יפיע 16955 ת.ד. 304 | | | מועזז כילאני | מווד מוסמך |

1.9 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 |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | |
| | |

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 תוואי שבילים בהתאם לקדסטר מאושר והסדרת נגישות למגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הסדרת תוואי שבילים בהתאם לקדסטר מאושר.
- שינוי יעוד ממגורים א לשביל.
- שינוי יעוד ממגורים לדרך משולבת.
- שינוי יעוד משביל למגורים.
- התוויית זיקת הנאה למעבר תשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7.083 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 5479 | 44 | 5435 | מ"ר | מגורים |
| | | 66 | +1 | 65 | מסי יחיד | |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | | יעוד |
|----------------|--|---------|-----------------|------------|
| | | | 100,101,102,103 | מגורים ב |
| | | | 300,310 | שביל |
| | | | 320 | דרך משולבת |
| | | | 200,210 | דרך מאושרת |

על אף האמור בסעיף 1.7-במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המופרט בטבלה זו יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | | מ"ר | |
|----------|------|-----------|------|------------|----------------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר | יעוד | יעוד |
| 77.35% | 5479 | 76.74% | 5435 | מגורים א * | מגורים א * |
| 5.24% | 371 | 8.88% | 629 | | דרך להולכי רגל |
| 3.02% | 214 | 14.38% | 1019 | | דרך מאושרת |
| 14.39% | 1019 | | | | |
| 100% | 7083 | 100% | 7083 | | סכ"ח |

* יעוד שלא על פי מבאת

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--|---|
| 4.1 שם ייעוד: מגורים ב | |
| 4.1.1 שימושים | א- |
| השימושים יהיו ל: בתי מגורים - מועדונים פרטיים וחברתיים. - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. - מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית. - חנויות מזון וקיוסקים. - מספרות ומכוני יופי. | |
| 4.1.2 הוראות | 1- |
| עפ"י אזור מגורים א' בתכנית מס' ג/7351 המאושרת. | |
| 2- | בתא שטח מס' 300 תאושר גישה ברכב לחלקה 98 ומגרש 7/3/1. |
| 3- | זיקת הנאה למעבר תשתיות תאושר בתחום חלקה 111 |

| | |
|--|--|
| 4.2 שם ייעוד: שביל | |
| 4.2.1 שימושים | א- |
| שביל | |
| ב- | השימושים יהיו עפ"י דרך להולכי רגל בתכנית מס' ג/7351 המאושרת. |
| 4.2.2 הוראות | 1- |
| עפ"י דרך להולכי רגל בתכנית מס' ג/7351 המאושרת. | |
| 4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת | |
| 4.3.1 שימושים | א- |
| תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות גינון וחניה | |
| ב- | |
| 4.3.2 הוראות | 1- |
| אסורה כל בניה בתואי דרך פרט למתקני דרך | |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| 4.4 שם ייעוד: דרך משולבת | |
| 4.4.1 שימושים | א- |
| תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות | |
| ב- | |
| 4.4.2 הוראות | 1- |
| אסורה בניה בתואי דרך פרט למתקני דרך | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | קווי בנין (מטר)* | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (% משטח השטח) | צפיפות (יח"ד למגרש) | מספר יח"ד | אחוזי כחלים (%) | שטחי בניה ב-% | | גודל מגרש/ (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |
|---------------------------------------|----------------|---------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|---------------------------|---------------|------------------------|------------|-----|
| | | | | מתחת מותרת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | מותרת לכניסה הקובעת | עיקרי שרות | | | |
| על פי מגורים א' בתכנית ג/7351 המאושרת | | | | | | | | | | | | | | | |
| מגורים ב' | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100,101,102,103 | | | | | | | | | | | | | | | |

*קווי בנין למבנים קיימים יהיו בהתאם לסעיף מבנים קיימים.

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה**

התוכנית מתבססת על תשריט חלוקה מאושר וקדסטר חדש מאושר.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש 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.

6.4 הוראות הג"א

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

6.8.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פי סעיפים 188, 189, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

6.7 הוראות בנושא חשמל**א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה לבניין 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 מטר |
| בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו | 5.0 מטר |
| 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 לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה 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 תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.8 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית ובתיאום עם הגורמים המוסמכים לכך.

6.9 ניקוז

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת ניקוז המגרש בהתאם לתוכנית הניקוז הכללית ובתיאום עם מהנדס המועצה.

6.10 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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. מבנים להריסה

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש הרלוונטי .

6.13. עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.

6.14. מבנים קיימים

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :

- 1- המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.
- 2- המבנה עומד בכל ההוראות האחרונות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.
- 3- פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.

כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

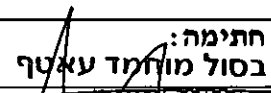
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התוכנית מידי עם אישורה.

8. חתימות

| | | | | | | |
|-----------------|--------|---|-------------|--|--------|----------|
| מגיש התוכנית | שם: | אדר' יוסף חביב מהנדס הוועדה רשין מפיח | חתימה: |  | תאריך: | 1-10-13 |
| | תאגיד: | ועדה מקומית לתכנון ולבניה מבוא עמקים | | | | |
| עורך התוכנית | שם: | בסול מוחמד עאטף | חתימה: |  | תאריך: | |
| | תאגיד: | אדר' בסול-מוחמד ת.ד. 965 - רינה 6940 | מספר רשיון: | 109953 | | |
| יזם התוכנית | שם: | מועצה מקומית ריינה | חתימה: |  | תאריך: | ית ריינה |
| | תאגיד: | مجلس محلي الرينه | | | | |
| בעל עניין בקרקע | שם: | מ.מ.י ופרטיים | חתימה: | | תאריך: | |
| | תאגיד: | | מספר תאגיד: | | | |