

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -

מבוא העמק

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 11205 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.10.00 לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית	" ריינה "
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11205 פורסמה בילקוט הפרסומים גוס. 4989 מיום 24.5.01

תכנית מס' ג / 11205 המהווה
שינוי לתכניות מס' ג / 6028
שבתוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תכנית שני יעוד מס' ג/11205
המהווה שינוי לתכנית
מס' ג/6028 שבתוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
המקום	:	כפר ריינה
תחום שפוט מוניציפלי	:	מ . מ . ריינה
גוש / חלקה	:	גוש 17510 חלקות 7,8,11,12,15, (חלק)
שטח התכנית	:	4.36 דונם
יזום התכנית	:	טאהא עאמר ת.ז 58512898 כפר ריינה טל":06-6553374
בעל הקרקע	:	עראבי מדללה ת.ז 20739199 כפר ריינה טל":06-6553374 ואחרים.
עורך התכנית	:	חסן מוחמד אזריכל ת.ז 384 נצרת 16103 טל: 06-6015023 פלאפון:- 050-325772

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
שינוי לתכנית מס' ג/ 6028 שבתוקף

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11205 והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר ריינה גוש 17510 חלקות 7,8,11,12,15 (חלק)
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
א- 9 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 32 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית .
ג- נספח תחבורה המורכב מששה גליונות בקנ"מ 1:250 מחייב
- 4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתשריט של תכנית ג/ 6028 וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות אחרות תוכנית זו עדיפה .
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 4.36 דונם .
- 6- מטרת התכנית : שינוי ברוחב ובתווי דרך .
שינוי בגודל ובמקום השטחים המיועדים לתעשייה ,
ל ש. צ. פ. ולמכולת אשפה .
שינוי דרך להולכי רגל לדרך כולל שינוי בקווי בנין 4מ' במקום 3 מ'.
- 7- יוזם התכנית : טאהא עאמר ת.ז 58512898 כפר ריינה טל:- 06-6553374
- 8- בעל הקרקע: עראבי מדללה ת.ז 20739199 כפר ריינה טל:- 06-6553374 ואחרים .
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ז 384
טל:- 06-6015023 פלאפון :- 050-325772 .

10- ציונים בתשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול .
- ב- אזור מלאכה ותעשייה :צבע סגול .
- ג- דרך קיימת : צבע חום
- ד- ש . צ . פ : צבע ירוק.
- ה- שטח למכולות אשפה :- משבצת קוים בירוק בהיר על רקע לבן.
- ו- דרך להולכי רגל:- ירוק וירוק כהה לסרוגין .
- ז- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ח - ביטול דרך :- קווים אדומים מקוקוים .
- ט- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
- י- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- כ- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
- ל- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- מ- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .

11- טבלת שטחים:-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
24.1%	1.05	14.6%	0.64	אזור תעשייה ומלאכה
12.4%	0.54	8.5%	0.37	ש. צ. פ.
11.7%	0.51	13.8%	0.60	שטח למכולות אשפה
31.90%	1.39	53.2%	2.32	דרך קיימת
		9.9%	0.43	דרך להולכי רגל
19.9%	0.87			דרך מוצעת
100.0%	4.36	100.0%	4.36	סה"כ

12- תכליות : באיזור מלאכה ותעשייה מותר להקים :

בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות ,
ומפעלים תעשייתיים כדלקמן :-

קבוצה "א" :-

- א- מפעלי בלוקים וברזל .
- ב- מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש .
- ג- מפעלי בטון מזכך .

קבוצה "ב" :-

- ד- מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה .
- ה- אולמי ומבני אחסנה .
- ו- מוסכים לתיקוני רכב .
- ז- אולמות שמחות ואירועים .
- ח- משרדים בקומות העליונות .

קבוצה "ג" :-

- ט- בתי בד .
 - י- מפעלי מזון ושימורים .
- התכליות הנ"ל ירוכזו באזורים סמוכים לתכליות מאותה
קבוצה במידת האפשר ולפי שיקוליה של הועדה המקומית

לא תותר הקמת מפעלי תעשייה חדשים הגורמים או העלולים
לגרום למפגעים סביבתיים אלא אם יוצגו פתרונות מתאימים
למניעת מפגעים על פי חוק .

בשטח ציבורי פתוח מותר להקים :-

- א- כיכרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים .
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .
- ד- טרנספורמטורים לרשת החשמל ותשתיות תת קרקעית
(ביוב , מים , טלפון) .

באיזור למכולות אשפה :- שטח ציבורי פתוח המשמש להצבת מכולות אשפה
ע"י הרשות המקומית .

דרכים: הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מזדרכות , גינון וחניה
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

13- טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה			גודל מגרש מינ' במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
150%	50%	70% כולל אחוזי החניה	80%	50% ישמשו לתת קרקעית בלבד	100%	3 מ'	3 מ' או 0 בקיר משותף ללא פתחים בהסכמת שכן והועדה המקומית הבניה בקו 0 תותר רק מצד אחד	לפי תשריט	800 מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה
								מס' יח' במגרש	צפ' נטו מס'	גובה בנין מקסימלי
								סה"כ	יח' לדונם	מ' קומ*
								--	--	9
										2 קומות + קומת חניה תת קרקעית

*גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבניהם

14- יעוד: לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה וסומנה לה ובהתאם לתוכנית זו.

15- הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188,189 לחוק התו"ב ויירשמו ע"ש הרשות המקומית . בהתאם לסעיף 26 א לחוק התו"ב .

16- השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

17- שטחי עתיקות :- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

18- אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשת המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

19- חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקירבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני 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 ובאיזור הבניה ישנם קוי 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3- המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

20- תקשורת : מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק .

21- פיצויים :- במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו .

22- חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

23- 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 .

24- ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

25- ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

26- מיגון :- בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו אמצעי מיגון מתאימים ומאושרים ע"י הג"א .

27- הנחיות סביבתיות :-

א- שפכים וניקוז:- איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר .
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי , שפכים תעשייתיים , תמלחות , שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות . ניקוז - מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת השפכים .

ב- פסולת גושית (מוצקת) :- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים . המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיבטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין .

ג- רעש :- בכל מקרה שהפעילות תגרום ל " רעש בלתי סביר " (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם להציג תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין .

ד- איכות אוויר :- תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף . במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראליים .

ה- חומרים מסוכנים :- כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993 . כל מפעל המחזיק חמ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס .

ו- פסולת רעילה :- תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין . אחסנה , הובלה וכל טיפול בחומרים מסוכנים יעשו בהתאם לכל דין , חוק , תקנה או הוראה של רשות מוסמכת

28- טיפול בעודפי חפירה ופסולת בנין :-
עודפי העפר פסולת בנין יפוננו לאתר מוסדר מאושר . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבינוי ועודפי עפר לאתר מוסדר .

29- תנאים למתן היתר בניה :-

א- אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה .

ב- הנחיות ארכיטקטוניות :-

1- אישור נספח חזיתות וחומרי גמר קשיחים ונ"י מהנדס או אדריכל הועדה
2- בניית קיר הפרדה ושתילת שדרת עצים בגבול המגרש הגובל עם השטח המיועד למכולות אשפה .

30- חלוקה :- לא יוצא היתר בניה בשטח אלא לאחר הגשת תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים ובאישור הועדה המקומית .

31- תאריך: 20.12.02

32- חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית


חנן מלחמד
אדריכל
מס' 3837



