

ארתור אשתי

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים .

תחום שיפוט מוניציפלי : מר"מ. ריינה.

שם ישוב : ריינה.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג / 11904, שינוי במערכת דרכים ודרכים להולכי רגל המהווה שינוי לתוכנית מס' ג / 5507 המאושרת.

1.1 מקום התוכנית : - השטח הנו דרום לישוב ריינה וצפונית לדרך מס' 79 הישנה.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 236100	צפון : 178300
מספר גוש : 17511	חלקי חלקות : 12, 18	

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 11904/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 4.4.07 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.2 שטח התכנית : 4.395 דונם.

1.3 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מר"מ. ריינה, מיקוד 16940.

טל : 06/6555610, פקס: 06/6563036.

- סעיד מסארוה, ת.ז. 3515566. ריינה.

- אמין מוסא דיאבאת, ת.ז. 5385990. ריינה.

- סמיר מוסא דיאבאת, ת.ז. 5099248. ריינה.

- אחרים.

יזום התוכנית : סעיד מסאראוה ת.ז. 3515566, טל: 050259448, או 050578771, ריינה 16940.

מגיש התוכנית : אדריכל דויירי אברהים .

עורך התוכנית : אדריכל אברהים דויירי .

רשיון מס' 3895.

ת.ד. 10737, נצרת 16410 .

טל: 06-6576387, פקס: 6461896 .

11904/ג  
 הודעה על אישור תכנית מס.  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5104  
 2.8.07  
 מיום

1.4 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתשריט ג' / 5507 , וכפופה לכל הוראותיה.  
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 11- עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט מצב מאושר / מוצע בקנ"מ 1:500 מסמך מחייב.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.06.2000	הכנה
10.08.2000	עדכון 1.
15.09.2000	עדכון 2.
	עדכון 3.

1.7 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט :

גבול תחום שיפוט.  
 גבול התכנית .  
 גבול תכניות מאושרות.  
 דרך קיימת / או מאושרת.  
 אזור מגורים א'.  
 אזור מגורים ומסחר (משולב).  
 דרך לביטול.  
 דרך משולבת.  
 דרך מוצעת/ הרחבת דרך.  
 דרך להלכי רגל.  
 גבול ומספר חלקה רשומה .  
 גבול ומספר מגרש.  
 גבול גוש .  
 מספר דרך .  
 רוחב דרך .  
 מרווחים קדמיים מינימליים.  
 מבנה להריסה.

קו שחור עבה מקוטע.  
 קו כחול עבה.  
 קו כחול מרוסק.  
 שטח צבוע חום.  
 שטח צבוע בכתום.  
 שטח צבוע כתום וסגול לסירוגין.  
 קווים אלכסוניים בצבע אדום.  
 שטח צבוע באדום ובירוק לסירוגין.  
 שטח צבוע אדום .  
 שטח צבוע ירוק וירוק בהיר לסירוגין.  
 קו ומספר בתוך עיגול בירוק .  
 קו ומספר בתוך אליפסה בשחור.  
 קו ועליו משולשים בשחור.  
 מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).  
 א . מספרים ברבע העליון של העיגול.  
 ב . מספר ברבע התחתון של העיגול  
 ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.  
 שטח צבוע צהוב.

1.9 טבלת שטחים :

מוצע		קיים		שימוש קרקע
במ"ר	%	במ"ר	%	
1270	28.9%	1224	27.8%	אזור מגורים א'.
2142	48.7%	1933	44.0%	אזור משולב מגורים + מסחר.
610	13.9%	633	14.4%	דרך קיימת / מאושרת.
112	2.5%	605	13.8%	דרך להלכי רגל.
30	0.7%	----	----	דרך מוצעת/ הרחבת דרך .
231	5.3%	----	----	דרך משולבת.
4395	100%	4395	100%	סה"כ.

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

### 2.1. מטרות התכנית :

- שינוי במערכת הדרכים ודרכי הולכי רגל .

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- ביטול דרכים להולכי רגל .
- שינוי סיווג חלק מדרך להולכי רגל לדרך משולבת.
- הזזת דרך להולכי רגל שעולה על בית.

## פרק 3 - הוראות התוכנית .

### 3.1 . רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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. דרכים :

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

#### 3.2.3. דרך משולבת :

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות, גינון וחניה, אסור כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.4. דרך להולכי רגל :

ישמש להולכי רגל ולרכב חירום . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.5. אזור מגורים 'א' :

לפי תכנית מס' ג/ 5507 המאושרת.

3.1.6. אזור מגורים ומסחר משולב : לפי תכנית מס' ג/ 5507 המאושרת

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 שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימל' במ"ר	מרווח בינה במטרים קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי	צפ"פ נטו מס' יח"ד	מס' יח"ד דונם	
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס כניסה A	מתחת מפלס כניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שדות D	לכיסו קרקע (תכסית) E				סה"כ
מגורים 'א'											מס. קומ' במט'		
מגורים ומסחר משולב													

3.3 הוראות נוספות :

א.- הוראות והנחיות נוספות :

א/ 1. הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

- יש להקפיד על עיצוב כולל לרבות הדברים הבאים :-
- לתכנן חזיתות מבנים נאות כולל חומר בניה קשיחה לרבות חזית הפונה לדרך מס' 27, 29.
- תכנון כניסות ראשיות ומשניות.
- תכנון פתחים , דלתות, חלונות.
- 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 מוצללות.
- תכנון מיקום פחי אשפה, מכלי גז, לוח חשמל, פתח מים, שיהיו מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול לתנועה ו/או להלכי רגל.
- לא תותר הקמת חצרות משק, מבני שרות, מתקני הסקה, ציבורי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרך מס' 27, 29.
- מרווחי הבניה הפונה לדרך מס' 27, 29 ישמשו לגינון ולריהוט גן ושבילים מרוצפים.
- עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.
- חזית המבנה הפונה לדרך מס' 27, 29 תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה.
- מכלי מים ומתקנים סולריים בגג יותקנו בצורה אופקית ולפי שביעת רצון הועדה המקומית.

א/2. תנאים לקבלת היתר בניה :

תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 18/32/1, 18/32/2, הגשת תשריט חלוקה מתוקן עם הפרשות לצורכי הדרך והסובה.

- לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :
- מידע תכנוני מהועדה המקומית.
- תכנית מצבית הערוכה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשישה חודשים.
- נסח רישום עדכני.
- תכנית פיתוח קב"מ. 1:100.
- מילוי בקשת הועדה המקומית.

על היוזם המגיש תכנית בקשה להיתר בניה, לעמוד בדרישות ובהוראות לטיפול החזות הנופית כנדרש.

ב - תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי להוצאת 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 והקרוב 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 המינימליים 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 והמינימליים 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

תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 18/32/1, 18/32/2 הכנת תשריט חלוקה מתוקן עם הפרשות לצורכי הדרך והסובה.

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות .

2 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

3. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו .

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.



5. תנאים לביצוע התכנית :

---

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

---

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

---

החניה תהיה 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.  
ניקוז החניה יהיה בתחום מגרש המבקש.

8. עתיקות :

---

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

9. הוראות הג"א :

---

לא יוצא היתר למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. 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 :

4.1.1 על בעלי הקרקע ביצוע עבודות הפיתוח לפי תכניות פיתוח מפורטות בתחום המגרש כלהלן :

4.1.2 . פיתוח המגרש כולל קירות תומכים , ניקוז , נטיעות וכו' .

4.1.3 . גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט .

4.1.4 . בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתחברות המגרש לדרך הסמוך.

4.1.5 קירות תומכים : הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן טבעי לפי תכנית פריסת קירות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.1.6 גדרות רשת ומעקות בטיחות ימוקמו על הגדר גובה של 1.20 מ'.  
הגדרות יהיו גדרות רשת מרותכות , מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה .

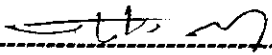
### 4.2 תקפות התוכנית :

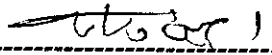
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

  
-----  
סעיד מסארוה

בעל הקרקע :

  
-----  
סמיר מוסא דיאבאת

  
-----  
אמין מוסא דיאבאת

-----  
מר"מ ריינה

יזם התוכנית :

  
-----  
סעיד מסארוה

**דויירי ב אברהים**  
ארכיטקט ונג'ני ערים אדריכל טף  
**Ibrahim B Dweiry**  
Arc. Town Planner Landscape Art  
טל 06-6576387 פקס 06-6461896

מגיש / עורך התוכנית :

-----  
דויירי אברהים - אדריכל.



למתן תוקף

להפקדה