

מחוז הצפון

**מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים
תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א(4)(9)**

**תכנית מפורטת מס' ג/מק/5507/001
המהווה שינוי לתכנית ג/ 5507 שבתוקף**

הוראות התכנית

1. שם וחלות

תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' ג/מק/5507/001 והיא תכנית לשינוי קו בנין קדמי ומספר הקומות לחלק מחלקה (12) בגוש (17526).. היא חלה על השטח המותחם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט.

2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הם:
(א) הוראות התכנית (תקנון 7 דפים) - מסמך מחייב
(ב) תשריט מס' (1) הערוך בק.מ. 1:250 הקובע את המצב המוצע - מסמך מחייב
(ג) תשריט מס' (2) הערוך בק.מ. 1:100 נספח (א) הקובע את תכנית הבינוי הכללית וחתך עקרוני - מסמך מנחה.
(ד) תשריט מס' (3) הערוך בק.מ. 1:250-1 נספח (ב) הקובע את הסדרי התנועה - מסמך מחייב.

3. מקום התכנית

גוש 17526, חלקה 12, תת-חלקה 12/5 - כפר ריינה.

4. תחום שיפוט מוניציפאלי

מועצה המקומית ריינה.

5. שם הרשות

1. המועצה המקומית ריינה.
2. הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מבוא העמקים

6. **גבולות התכנית**
קו כחול רצוף עבה המסמן את גבולות התכנית בתשריט המצורף.
7. **שטח התכנית**
שטח התכנית הינו 1290 מר (מדוד בצורה ממוחשבת)
8. **בעל הקרקע**
ווליד לוטוף חאג'
ת.ד. 1614
נצרת 16115
טל. 06/6575731 פקס 06/6577673
9. **יחס התכנית**
כנ"ל
10. **עורך התכנית**
ווליד ל. חאג'
ת.ד. 1614
נצרת 16115
טל. 06/6574250 פקס 06/6577673
11. **מטרת התכנית**
1. שינוי קו בנין קדמי לתת- חלקה (12/5) מהמשה מטר לשלושה מטר.
2. הוספת קומה מעבר למותר, סה"כ 4 קומות + ק. חניה ושינוי גובה ל - 16 מ'
12. **יחס לתכניות אחרות**
תכנית זו משנה את הוראות תכנית מפורטת מס' ג/5507 ביחס לקו בנין קדמי ומספר הקומות בלבד . במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות, הוראות תכנית זו קובעות.

13. רשימת הסימנים והביאורים בתכנית

ציון בתשריט

תיאור

- א. קו כחול רצוף עבה
- ב. קו בצבע שחור
- ג. שטח צבוע בצבע כתום
- ד. שטח צבוע בצבע חום כהה
- ה. שטח צבוע בצבע ירוק עם פסים אדומים באלכסון
- ו. מספר ברבע עליון של עיגול
- ז. מספר ברבע תחתון של עיגול
- ח. מספרים ברבעים צדדיים של עיגול

- גבול התכנית
- גבול בין חלקות, תת-חלקות
- איזור מגורים א'
- דרך מאושרת/ קיימת
- דרך גישה מאושרת
- מספר הדרך
- רוחב הדרך
- קוי בנין

14. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן רשיון בנין ולא ישמשו שום בנין או קרקע הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לאלה המפורטות ברשימת התכליות.

15. תכליות

האיזור

תכלית

אזור מגורים א'

- ישמש להקמת :
- א- בתי מגורים
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה- חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית.
- ו- חנויות מזון וקיוסקים.
- ז- מספרות ומכוני יופי.
- יישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ולהנחת תשתיות.

דרכים

16. תנאים למתן היתר בניה

1. צורת הגג

הגגות יהיו מישוריים או משופעים. כוון שיפועי הגגות יהיה ניצב ו/או מקביל לכוון דרכי הגישה.
חומר הגג המשופע- רעפי חרס או בטון.

2. היתר בניה יהיה טעון תיאום עם ואישור מטעם מפקדת הג"א בדבר הקמת מרחבים מוגנים או מקלטים בהתאם לתקנות.

3. היתר בניה יהיה טעון תיאום עם ואישור מטעם בוק בדבר הכנת תשתית תקשורת בתחום התכנית.

4. חומר קירות חוץ

חומר קירות חוץ עיקרי יהיה בלוקי איטונג עם גימור טיח וצבע מותז דוגמאת טמבורטקס או קניטקס. שלושים אחז לפחות משטח החזיתות יצופה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.

5. דודי שמש

הקולטים ימוקמו בצורה שלא ייראו מהחזית הקדמית.

6. תליית כביסה

פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש - באופן שאינו נראה מהכביש.

7. מיכלי גז דלק

מיכלי גז דלק ביתיים ישולבו בעיצוב המבנה ויוסתרו מהכביש.

8. אשפה

איסוף אשפה יעשה ע"י מ.מ.ריינה.
בגדר הפונה לכביש יוכנו גומחות למיכלי אשפה כפי שמסומן בנספח "א" - תכנית הבינוי.

9. - תנאי להוצאת היתר בניה הינו ביצוע התשתיות בסמוך למגרש הנדון (דרך השרות והגישה לחניון תת קרקעי).

17. טבלת זכויות והגבלת בניה - מצב קיים לפי (ג/5507).

גובה בנין מקסימלי	שם האזור										
	גודל מגרש מיני במ"ר			קוי בניה			אחוזי בניה				
במטרים	צדדי אחורי קדמי			מפלס מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	שטחי לכיסוי קרע	סה"כ	מס' קומ'
	12	400	3								

* ע"פי החלטת הועדה מס' 7/97 מיום 15.7.1997 הוחלט להוסיף אחוזי שירות (הסבת תכנית) - 36% שרות, ק. עמודים או חניה (מתוכם 6% מבני עזר), וכן 3% שרות בכל קומה. סה"כ אחוזי בניה 153%.

18. טבלת זכויות והגבלת - בניה מצב מוצע.

גובה בנין מקסימלי	שם האזור										
	גודל מגרש מיני במ"ר			קוי בניה			אחוזי בניה				
במטרים	צדדי אחורי קדמי			מפלס מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	שטחי לכיסוי קרע	סה"כ	מס' קומ'
	16	400	3								

* ע"פי החלטת הועדה מס' 7/97 מיום 15.7.1997 הוחלט להוסיף אחוזי שירות (הסבת תכנית) - 36% שרות, ק. עמודים או חניה (מתוכם 6% מבני עזר), וכן 3% שרות בכל קומה. סה"כ אחוזי בניה 153%.

19. טבלת איזון- קיים לעומת מוצע

מוצע		קיים		יעוד
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
32.10	0.414	32.10	0.414	מגודים א'
62.70	0.809	62.70	0.809	דרך מאושרת/ קיימת
5.20	0.67	5.20	0.67	דרך גישה מאושרת
100	1.290	100	1.290	סה"כ

20. חניה

החניה תהיה על פי תקנון התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983
החניה תהיה בתחומי המגרש.

21. בניה בקרבת קו חשמל

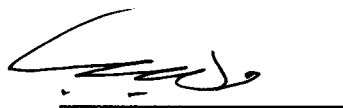
- מרחק מכבל תת קרקעי - אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין לחפור מעל וברקבת תילי החשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
- מרחק מקו מתח גבוה- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים. ברשת מתח גבוה יינתן היתר בניה רק במרחק 2 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבניה.
- מרחק מקו מתח גבוה 22 ק"ו- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים. ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 5 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבניה.
- מרחק מקו מתח עליון 110 ק"ו- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים. ברשת מתח גבוה עד 110 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 9.50 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבניה.
- מרחק מקו מתח עליון 150 ק"ו- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים. ברשת מתח גבוה עד 150 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 9.50 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבניה.
- מרחק מקוי חשמל עיליים- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבניה.
ברשת מתח גבוה - 2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 9.50 מ'.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 9.50 מ'.

- מ"ס** .22
מקור המ"ס הוא חברת מקורות או מקור מ"ס אחר אשר יתאים לדרישות משרד הבריאות.
- ב"ב** .23
פתרון בעית סילוק השפכים והביוב יהיה ע"י פתרון היוצע ע"י היזם והמוסכס על משרד הבריאות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ניקוז** .24
ניקוז מי גשם יהיה באמצעות תעלות עיליות ומכוסות לפי תכנית אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה.
- מתקני כבאות** .25
מתקני כיבוי אש יותקנו במספר ובמקומות כפי שידרש ע"י שירותי כיבוי אש.
- טיפול בעתיקות** .26
אם בזמן העבודה מתגלים שרידי עתיקות, חובה היא לעצר את העבודה ולהודיע מיד לאגף העתיקות של משרד החינוך והתרבות.
- הפקעות** .27
השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה-1965 סעיף 189 יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף 126 א' לחוק.
- היטל השבחה** .28
היטל השבחה יגבה כחוק.

ג. ח. ל. פ. - נצרת
חברה למניין וליתוח בע"מ
ת.ד. 1614 - מיקוד 16115
☎ 06-6579320

חתימות

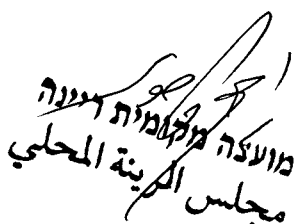
בעל הקרקע



יוזם התכנית

ד"ר ל. חאג' - מהנדס בנין
דשיון מס' 12864

עורך התכנית


מועצה מקומית רעננה
مجلس الكرنبة المحلي

תאריך: 22 / 12 / 97

עדכון: 8 / 5 / 98

ועדה מקומית מבוא העמקים
 הפקדת תכנית מס' 001/5507/ק/כ/6
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' N 15/97 ביום 30.12.97
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 001/5507/ק/כ/6
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4648
 מיום 1.6.98

התכנית פורסמה להפקדה
 בעתונות בתאריך 22/5/98

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 001/5507/ק/כ/6
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' N 9/98 ביום 28.7.98
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 001/5507/ק/כ/6
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4648
 מיום 10.9.98