

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: ריינה

שם ישוב: ריינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 6/מע/מק/34/5507

מסרה עיקרית ומקום: הסדרת תווי דרך מס' 8 לפי מצב קיים, ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1.2 מקום התוכנית:

בחלק הדרומי של הישוב, צמוד לדרך מס' 754

נ.צ. מרכזי	מזרח: 180,350	צפון: 236,800
מספר גוש**	חלק מחלקות	מגרשים
17525	12, 11, 10	130-101

1.3 שטח התוכנית:

15,607 מ"ר (מדידה של מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מועצה מקומית ריינה מיקוד: 16940 טלפון: 04-6563036 ופרטיים.

יזם התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 נצרת עלית 17000 טלפון: 04-6568585 פקס: 04-6551342

עורך התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים" אדר' איתי זהבי + אדר' מוטי לביא, רח' ציפורן 5 נצרת עלית 17000 טלפון: 04-6568585 פקס: 04-6551342

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 5507/ג מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח איחוד וחלוקה (של מודד מוסמך) - מסמך מחייב.
- ד. טבלאות איזון - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
18.8.03	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

פרוש הסימן	סימון בתשריט
מגורים א'	כתום
דרך קיימת/מאושרת	חום
דרך/הרחבה מוצעת	אדום
דרך גישה	אדום + ירוק
גבול גוש ומספרו	קו ירוק משונן ומספר ירוק
מספר חלקה	מספר אדום
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
גבול תחום שיפוט	קו תכלת
גבול חלקה ומספרה	קו אדום ומספר אדום
גבול מגרש	קו תכלת
מס' דרך	מס' ברביע עליון של עיגול
רוחב דרך	מס' ברביע תחתון של עיגול
קווי בנין	מס' ברביעים צידיים של עיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד קרקע
78.52	12.13	78.52	12.13	אזור מגורים א'
0.03	0.01	0.03	0.01	אזור חקלאי
2.47	0.38	—	—	דרך /או הרחבה מוצעת
18.97	2.93	21.45	3.31	דרך קיימת או מאושרת
100	15.45	100	15.45	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הסדרת תווי דרך מס' 8 לפי מצב קיים ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הסדרת תווי דרך מס' 8 לפי בנינים קיימים ולפי דרך מבוצעת תוך שמירה על רוחב קבוע ואחיד של 8 מ'.
- הסדרת בעלויות בקרקע לפי נסחי טאבו ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ובצרוף סבלאות איזון.
- שינוי זכויות בניה בהתאם לסבלאות האיזון והמלצות השמאי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרכים (כולל דרך משולבת): ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
• מגורים א': עפ"י תכנית מאושרת ג/5507.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשע"ב 1992)

מס' י"ס סח"כ	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	סח"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	קוי בנין	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי														
בהתאם לתכנית א/5507														

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
* במסגרת טבלאות האיזון ישונו אחוזי הבניה העיקריים בהתאם לטבלה הבאה :

מגרש מס' סח"כ	זכויות בניה קיימות באחוזים	תוספת או הפחתת זכויות בניה במ"ר	הפחתה	הוספה	זכויות בניה לליד באחוזים	אחוז בניה עיקרי סופי מוצע באחוזים
101	3 * 36%	68			-8.27	99.73
106	3 * 36%		75		18.47	126.47
110	3 * 36%		12		2.40	110.40
111	3 * 36%	19			-2.71	105.29
113	3 * 36%		15		2.67	110.69
114	3 * 36%		15		1.32	109.32
117	3 * 36%	51			-8.16	99.84
118	3 * 36%	26			-3.67	104.33
121	3 * 36%		33		4.19	112.19
1124	3 * 36%		14		2.60	110.60
		164		164		

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא יוצאו היתרים ו/או טפסי 4 במגרשים הסמוכים לדרך זו אלא לאחר פריצת הדרך וסלילתה ובניית קירות בגבולות המגרשים הגובלים בדרך זו, בגובה 1.20 מ' ובציפוי אבן מקומית.
2. לא יוצא היתר אלא לאחר אישור נספח חזיתות ע"י מהנדס הוועדה.

ב. - תשתיות:

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב 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 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 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. **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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

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

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים 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 ואו 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 קוי הבנין 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.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

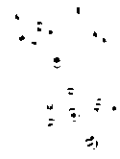
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור וביצוע תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.



7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:


Handwritten signature and text in Arabic script, including the date 16.9.

מוטי לביא
מהנדס הועדה
רשיון מס' 38133

איתן זרבי
אדריכל מתכנן
"מבוא-העיר"

LOG0552

התכנית פורסמה להפקדה
בעתונות בתאריך 6.2.04

ועדה מקומית מבוא העמקים
הפקדת תכנית מס' 34/5507/א/ג/6
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 10/03/א ביום 16.9.03

יו"ר הועדה

34/5507/א/ג/6
הודעה על הפקדת תכנית מס. 34/5507/א/ג/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5274
מיום 22.2.04

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 34/5507/א/ג/6
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5/04/א ביום 13.5.04

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

34/5507/א/ג/6
הודעה על אישור תכנית מס. 34/5507/א/ג/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5326
מיום 19.04

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 6.2.04