

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0461863

שינוי בהוראות בניה וביטול קטע מדרך בהתאם להיתר בניה

צפון

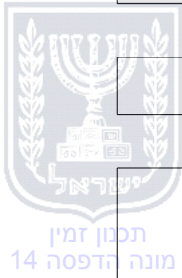
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מבוקש ביטול קטע מדרך מאושרת שתוכננה במסגרת תכנית מפורטת שפגעה בזכויות בעלי מגרשים ובתים קיימים בהתאם להיתרים. מבוקש שינוי בהוראות וזכויות בניה לחלקה 22 ע"י הגדלת אחוזי בניה והוספת יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה וביטול קטע מדרך בהתאם להיתר
בניה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0461863

מספר התכנית

4.398 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

230340

קואורדינאטה Y

736042

1.5.2 תיאור מקום

במזרח ריינה בשכונת אל-קנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת אל-קנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17523	מוסדר	חלק	22	8, 19-20
17530	מוסדר	חלק		44, 50, 67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 19400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19400 ממשיכות לחול.	6563	3495	12/03/2013
ג/ 5249	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	4088	1855	25/02/1993
גנ/ 16217	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 16217 ממשיכות לחול.	5777	2014	20/02/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד בסול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד בסול		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/02/2018	מוחמד בסול	19/03/2018		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

(1) כתובת: ריינה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: ריינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול	109953	משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722	04-6082722	bssol-mohammad@hotmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206	04-6453206	kamal576@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 965.

(2) כתובת: ת.ד. 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

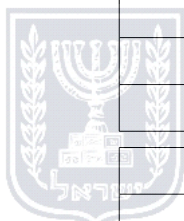
שינוי בהוראות בניה
ביטול קטע מדרך מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול קטע מדרך מאושרת
הגדלת אחוזי בניה
הוספת יח"ד.
קביעת הוראות בניה .

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	3, 2
דרך משולבת	1
מגורים ב'	7
מגורים ד'	6
שביל	5
שטח ציבורי פתוח	4

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	7
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	6
מבנה להריסה	דרך מאושרת	10
מבנה להריסה	מגורים ד'	6

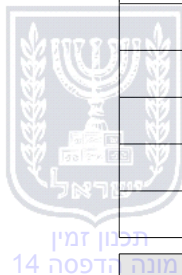
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,169	26.58
דרך משולבת	456	10.37
מגורים ב'	2,330	52.98
ש.צ.פ.	290	6.59
שביל	153	3.48
סה"כ	4,398	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,169.5	26.59
דרך מוצעת	13.84	0.31
דרך משולבת	434.66	9.88
מגורים ב'	6.8	0.15
מגורים ד'	2,391.89	54.37
שביל	168.56	3.83
שטח ציבורי פתוח	213.65	4.86
סה"כ	4,398.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	יותר מבני מגורים. בקומת הקרקע יותר שימושים לגני ילדים, ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	השימושים הנלווים למגורים יותר בתנאי שתוכנן עבורם כניסה נפרדת, ושהם לא יהיו מטרד סביבתי או תחבורתי. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי לכל החלקה.

4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	יותר בניית בתי מגורים בני ארבע קומות, או שלוש קומות מעל קומת עמודים. וכן קומת חנייה תת-קרקעית. בנוסף לשימוש העיקרי למגורים יותר גם שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ככל שייבנה חניון תת קרקעי, יותר גם שימוש למסחר בקומת הקרקע במגרשים הגובלים בדרך מס' 27.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	השימושים הנלווים למגורים יותר רק בתנאי שלא יהיו מטרד תחבורתי וסביבתי.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	כיכרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בייעוד זה לא תותר כל בניה ופיתוח, למעט לטובת התכליות המצוינות בייעוד זה.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינות וחניה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינות וחניה.
4.5.2	הוראות
א	דרכים

4.5	דרך מוצעת
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות תת-קרקעיות ועליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	ישמש למעבר תשתיות והולכי רגל.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	תותר כניסה ברכב מהשביל למבנים בתא שטח מס' 6.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
									עיקרי			שרות	שרות	גודל מגרש כללי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14.5	6	42	100	(1)	40	60	400	7	מגורים ב'
3	3	3	3		3 (2)										
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	1 (3)	4	(4) 13	10	45	270	(3) 100	30	140	400	6	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה ללא חריגה מסך הכל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל.ר.

(2) + קומת עמודים.

(3) לחניון תת קרקעי.

(4) ו-2.5 מ' לעליית גג.

(5) או 0 ללא פתחים בהסכמת השכן, או 0 לחניון תת קרקעי. לבניינים קיימים לפי קונטור המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה..

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה /תשריט חלוקה כדין.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.

6.5**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח - 8.50 מ'

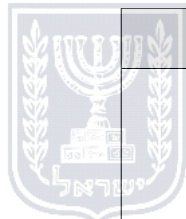
ד. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו :

בשטח בנוי - 20.00 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.5	חשמל
	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



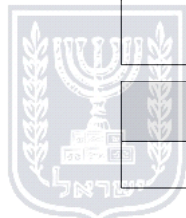
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.7	פיקוד העורף
	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.

6.8	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הועדה המקומית.

6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, מידית מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14