

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0802041

הסדרת צומת דרכים בגוש 17520 חלקה 39 - ריינה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
23/04/2020
להפקיד את התכנית
19/07/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשה על ידי הוועדה המקומית להסדרה של צומת דרכים. צומת זה אושר בתכנית מס' ג/5249 בהתעלמות ממבנה שנבנה על פי היתר שניתן בחלקה 39 בגוש 17520, טרם אישורה של תכנית ג/5249. על פי המצב הסטטוטורי המאושר- תוואי הדרך המאושרת עובר על המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הסדרת צומת דרכים בגוש 17520 חלקה 39 - ריינה

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0802041

1.2 שטח התכנית 1.971 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	229520
קואורדינאטה Y	736630

1.5.2 תיאור מקום

בפינה הצפון מערבית של מרכז הכפר- השטח הבנוי, ריינה

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17520	מוסדר	חלק	38	30-31, 37, 39-41

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/02/1993	1855	4088	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5249
12/12/2019	2109	8575	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית מס' 257-0580738 החלות בתא שטח 13	ללא שינוי	257-0580738



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף חביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף חביב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	11: 46 10/06/2020	גסאן מזאוי	26/04/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 35 29/12/2019	יוסף חביב	29/12/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6453889		yousef@ma vo.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף חביב		ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mav o.co.il
אינג'	מודד	בשארה ח'מיס	1071		נצרת	(1)		054-6492452		Kb1071@gm ail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475		mgassan@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 6517.

(2) כתובת: ת.ד. 8064.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

ביטול חלק מרוחב דרך להסדרת צומת דרכים בהתאם להיתר שניתן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מדרך למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 13
דרך מאושרת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	20
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	10 - 13
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	20
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	10
להריסה	דרך מאושרת	20
להריסה	מגורים ב'	10 - 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	687	34.86
מגורים א'	1,142	57.94
מגורים ב'	142	7.20
סה"כ	1,971	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	623.77	31.65
מגורים ב'	1,346.83	68.35
סה"כ	1,970.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. מועדונים פרטיים וחברתיים. גני ילדים, פעוטונים מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים. מוסכים פרטיים ומשותפים לחנית רכב או מכונה חקלאית. חנויות מזון וקיוסקים. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 13: יותר שני מבנים במגרש אחד במרחק מינימלי של 0.5 מ' ביניהם. לא יותרו פתחים במבנה החדש במרחק של פחות מ- 6.0 מ' מהמבנה הקיים במגרש. בקיר הנמצא בקו בניין 0 עם השכן הגובל לא יותרו פתחים. בשאר תאי השטח: תותר הקמת מבנה אחד בלבד על מגרש מגורים. תותר הקמת מבני עזר נפרדים באישור הוועדה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות קוויות, גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בנייה בתוואי דרך, פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
			מזערי	גודל מגרש					עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	11, 10	400	100	45	145	42	12	3	3	3	3	3	3	5	
מגורים ב'	12	200	100	56	156	42	9	2	2	2	2	2	2	11	
מגורים ב'	13	800	120	45	165	45	15.6	5	5	5	5	5	5	13	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 36% לקומת עמודים מפולשת (מתוכם מקסי' 6% לשטחי שירות אחרים) ו 3% לכל קומה מעל, ובנוסף 12 מ"ר לכל יחידת דיור עבור חדר מדרגות- בהתאם להחלטות הוועדה המקומית להוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 מתאריכים 15.04.97 ו- 01.01.04.
- (2) ובנוסף 12 מ"ר לכל יחידת דיור עבור חדר מדרגות- בהתאם להחלטות הוועדה המקומית להוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 מתאריכים 15.04.97 ו- 01.01.04.
- (3) 3 קומות +קומת עמודים עד 2.2 מ', קומת מסד או קומת מרתף.
- (4) או 0 לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף. יותר קו בנין 0 אחד בכל מגרש (אחורי או צדדי). קו בניין למבנה בתא שטח 10 יהיה על פי סעיף מבנים קיימים..
- (5) על פי הרוזטה בתשריט. קו בניין בתא שטח 10 יהיה על פי סעיף מבנים קיימים.
- (6) או כפי שקיים.
- (7) 50% לקומת עמודים מפולשת ו 3% לכל קומה מעל. ובנוסף 12 מ"ר לכל יחידת דיור עבור חדר מדרגות- בהתאם להחלטות הוועדה המקומית להוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 מתאריכים 15.04.97 ו- 01.01.04.
- (8) ובנוסף 12 מ"ר לכל יחידת דיור עבור חדר מדרגות- בהתאם להחלטות הוועדה המקומית להוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 מתאריכים 15.04.97 ו- 01.01.04.
- (9) 2 קומות +קומת עמודים עד 2.2 מ', קומת מסד או קומת מרתף.
- (10) או 0 לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף. יותר קו בנין 0 אחד בכל מגרש (אחורי או צדדי)..
- (11) על פי הרוזטה בתשריט..
- (12) גובה מבנה 15.6 מ' ותוספת קומה מאושרים בהקלה אשר ניתנה בהיתר בנייה שמספרו 23351 בקשה מס' 201506028.
- (13) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט, הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>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.</p>
6.3	חשמל
	<p>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. (מציר הקו / מהתיל הקיצוני)</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 6.50 מ' / 5.00 מ' בשטח פתוח --- / 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 מ' בשטח פתוח</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'</p> <p>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(2).</p> <p>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</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב ניקוז מים</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ובאישור מהנדס הוועדה המקומית 2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. 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</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
	<p>6.6 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.9 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>
	<p>6.10 מבנים קיימים</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש. 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו. כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>

6.11 היטל השבחה	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - מיידיית עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11