

2000234887-7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

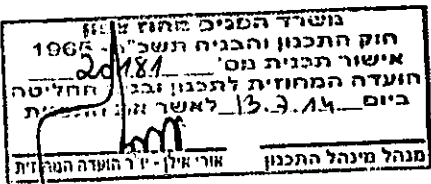
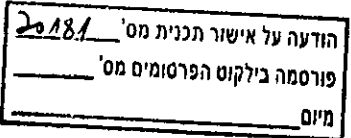
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג' / 20181

שם תוכנית: שכונה מערבית ריינה

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הוכנה לצורך הקמת שכונת מגורים, שצ"פים, שבצ"ים, מערך תנועה כבישים וחניות והכל על פי תכנית אב ישובית מאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		יפורסם ברשומות	
שכונה מערבית - ריינה	שם התוכנית :	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
20181/ג	מספר התוכנית :		
274.826 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• תיקונים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
J	מספר מהדורה בשלב		
14.06.15	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
- קואורדינטה X 229 065
קואורדינטה Y 736 282
- 1.5.2 תיאור מקום** תחום שיפוט ריינה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה מקומית ריינה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב: ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק מהגוש	21	43,42,38,1,22
17512	מוסדר	חלק מהגוש	2	1,6,45
17513	מוסדר	חלק מהגוש	1,2,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,17,21,20,19,18,25,24,23,22,29,28,27,26,33,32,31,30,37,36,35,34,41,40,39,38,45,44,43,42,55,52,51,46,56	5,16,47,50,53,3,4
17514	מוסדר	חלק מהגוש	--	23,58
17521	מוסדר	חלק מהגוש	3	4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/07/94	4229		שינוי	ג/ 5507
25/02/93	4088		שינוי	ג/ 5249
22/11/99	4825		שינוי	ג/ 9448
12/01/97	4477		שינוי	ג/ 9015
02/07/95	4316		שינוי	ג/ 7351
14.02.80	2064		שינוי	ג/ 2650

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמיתים	מספר עמיתים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		א.א.הירש	13.05.15	--	20		--	מחייב	הוראות התוכנית
		א.א.הירש	29.08.13	1	--		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אסמה חטיב	28.07.13	3			1:1250	מנחה	נספה תנועה
	רשות הניקוז	עמוס דנק	12.09.13	1	11		1:1250	מנחה למעט לעניין רוחב (25מ') רצועת נחל ציפרי ותוואי הנחל לעניינם יהיה הנספח מחייב. גודל המנובל של נחל נדב יתאם לתכנית האב לניקוז של ריינה	נספה ניקוז
		עמוס דנק	31.03.15	2	4		1:1250	מנחה	נספה בייב
		רם איזנברג	05.02.13	1	5			מנחה	נספה נופי
		עמוס דנק	12.09.13	1	4		1:1250	מנחה	נספה מים
		יסמין מחיול	03.06.13	2	15		1:1250	מנחה*	נספה עצים
		א.א.הירש	30.05.13	--	1		--	מנחה	נספה פרדנרמתי
		א.א.הירש							

* פרק התחיות בהוראות התכנית- מחייב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין ענמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6551346		04-6468585	רח' הצפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית 17000 מ.	מס' תאגיד	ועדה מקומית לתכנון ובנייה מבוא העמקים				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6551346		04-6468585	רח' הצפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מ. 17000	מס' תאגיד	ועדה מקומית לתכנון ובנייה מבוא העמקים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	ממ"י ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
hirch@013.net.il	04-8378554	052-6900591	04-8378240	רח' לוטוס 7, חיפה 34381		מס' תאגיד	34305 34306		א.א.הירש	אדריכל
mouataz@netvisio n.net.il	04-6468243	050-7380785	04-6468243	ת.ד. 304 יפיע 16955					מתעזז כלאני	אינג'
Osama4@bezeqint. net	04-6470107	054-5530823	04-6470483	ת.ד. 667 יפיע 16955					אוסאמה חטיב	אינג'
amosd@012.net.il	04-8207942		04-8207944	ת.ד. 3280 חיפה 31032					עמוס דנק	אינג'
ram@rameisenberg.com	04-8679194		04-8679193	ת.ד. 4182 חיפה					רם איזנברג	אדריכל
Y_mak@barak.net. il	04-6467119		04-6466401	רח' 7031 נצרת					יסמין מחיזל קובטי	אדריכלית

מבוא	מ"ל	0	+19740	19740		
מבוא	מ"ל	0	+18500.6	+18500.6		
	מ"ל	-	411+			
	מ"ל	16	1053+	1069		
מבוא	מ"ל	2236.32	+158879.08	161115.4		
מבוא	מ"ל					
מבוא	מ"ל					
מבוא	מ"ל					
מבוא	מ"ל					
מבוא	מ"ל					

מבוא - 274.826

2.3 מידע כלכלי נוסף

המידע הכלכלי נוסף מפורט להלן:
 - מידע כלכלי נוסף מפורט להלן.
 - מידע כלכלי נוסף מפורט להלן.
 - מידע כלכלי נוסף מפורט להלן.
 - מידע כלכלי נוסף מפורט להלן.

2.2 מידע כלכלי נוסף

מידע כלכלי נוסף מפורט להלן.

2.1 מידע כלכלי נוסף

2. מידע כלכלי נוסף

מידע כלכלי נוסף מפורט להלן:
 - מידע כלכלי נוסף מפורט להלן.
 - מידע כלכלי נוסף מפורט להלן.

מידע כלכלי נוסף	מידע כלכלי נוסף
מידע כלכלי נוסף	מידע כלכלי נוסף

מידע כלכלי נוסף מפורט להלן:
 - מידע כלכלי נוסף מפורט להלן.

1.9 מידע כלכלי נוסף

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

עצם לשימור	רדיוס קידוח למים	תאי שטח כפומים / אזור עתיקות	תאי שטח	יעוד
111,112	112,111,110	100,101,102,103,104,105,107,108,110,111,112,119,198	100,101,102,103,104,105,107,108,110,111,119,198	מגורים
	500	500	500,502,900,901,902	דרך מאושרת/מתועת
		800,806	800,801,802,806,807	דרך משולבת
217,218,223,207,202,204	223,212,218	212,213,214,215,216,217,218,219,220,221,223,224	200,201,202,204,206,207,212,213,214,215,216,217,218,219,220,221,223,224	סצ"פ
		400	400	מבני ציבור משולב סצ"פ
	302	300,301,305,302	300,301,305,302	מבני ציבור
		600,601	600,601	מתקנים הנדסיים
		700,701	700,701	מסחר
	909	909	909	נחל

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מתוע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר	
59.8%	164,414		אזור מגורים ב'	270,191	שטח חקלאי	
8.4%	23,145		שטח ציבורי פתוח	2,531	דרך מאושרת	
2.0%	5,348		נחל	1,553	אזור מגורים א'	
4.5%	12,422		שטח לבניית ציבור לחינוך	551	דרך להולכי רגל	
1.8%	5,024		שטח למבנים ומוסדות ציבור			
0.7%	1,761		שטח מבני ציבור משולב סצ"פ			
20.3%	55,749		דרך מוצעת			
0.6%	1,492		דרך משולבת			
0.1%	307		דרך מאושרת			
0.5%	1,471		מתקנים הנדסיים			
1.3%	3,693		מסחר			
100%	274,826		סה"כ	274,826	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, במגרשים הנשענים על דרך ברוחב 12 מ' ומעלה ובתנאי הבטחת מקומות חנייה על פי התקן
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדיכלי</p> <p>חומרי גמר - כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית בינוי, תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>מיסתורי כביסה - יהיו חלק אינטגרלי של עיצוב חזית הבניין ויהיו מתוכננים ומוגדרים במסגרת בקשה להיתר הבניה, מחומר קשיח שיתאימו לחומרי הבניה ולאופי החזית הבניינית. פרטי המיסתור, חומרי הגמר וגיאומטריה מפורטת יהיה חלק מבקשה להיתר.</p> <p>מזגנים - תיאסר התקנת מזגנים חשופים בחזיתות המבנה השונות. חובה לשלבם בגומחות ארכיטקטוניים בכיסוי פריקסט מתאים</p>
ב.	<p>חנייה</p> <p>ניתן למקם חנייה מקורה כמבנה נפרד עם גג משופע בקו בנין צידי אפס וקו בנין קדמי 1 מ', כשניקוז הגג הינו לכוון מגרש המבקש, לאחר קבלת התייחסות השכן. חנייה בקומת עמודים תתאפשר רק בקומת עמודים בגובה מירבי של 2.20 מ'.</p>
ג.	<p>גגות</p> <p>תכנית הגג תהיה מפורטת כולל כל מתקני הגגות הנדרשות, ח.מעלית, דוד שמש, מערכות אנרגיה, מיזוג. בגגות שטוחים יהיה מעקה בנוי אינטגרלי.</p>
ד.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>צנרת וקווי תשתיות - תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אויר, ארובות לחימום ו/או כל תשתית צנרת אחרת נדרשת.</p> <p>פינוי אשפה: בכל חלקה ומגרש יותקנו מתקנים להוצאת אשפה בהתאם למספר יחידות הדיור, ולפי תכנית שתאושר על ידי המועצה המקומית.</p> <p>קווי טלפון: קווי טלפון בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, כולל החיבורים לבתים. כאשר יבוצעו עמדות "פילרים" בגבולות המגרש בתכנון פיתוח שיאושר מראש ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תשתיות טל"כ: קווי טל"כ טלוויזיה בכבלים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבתים. כאשר יבוצעו עמדות "פילרים" בגבולות המגרש בתכנון פיתוח שיאושר מראש ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>גדרות - על מבקש הבקשה להיתר להקים גדר אבן/ציפוי אבן בגבול המגרש עם שטח ציבורי.</p> <p style="text-align: center;">תכנית פיתוח</p> <p>א. כל בקשה להיתר תלווה בתכנית פיתוח לכל המגרש, שתכלול סימון מפלסי פתוח, חתכים, גישות, חניות, חדר אשפה, ריכוז "פילרים ארונות" תקשורת, חשמל, טל"כ, מיקום מיכלי גז ו/או "צובר" גז, וכן פירוט חומרי הגמר. כולל הגדרות. כמו כן תכלול תחום +0.00 במגבלת התאמה ושינויים של עד 1 מ' גובה מהמפלס המצויין בתכנית הבינוי (סעיף 6.14א). במקרים מסויימים בהן הטופוגרפיה לא תאפשר הצמדות למפלס המתוכנן רשאי מהנדס הוועדה המקומית לאשר מפלס אחר על פי שיקוליו התכנוניים</p> <p>ב. ביצוע הפיתוח כולל גדרות הינו תנאי למתן טופס 4.</p>
ה.	<p>זיקת הנאה למעבר</p> <p>א. זיקת הנאה למעבר בתאי שטח 115, 116, 118, 100, 112, תשמש למעבר תשתיות בלבד. זיקת ההנאה תירשם בפנקס המקרקעין.</p>
ו.	<p>רדיוס קידוח מים</p> <p>ב. בתאי שטח 111, 110, 112, במגרשים הנמצאים בתחום רדיוס הקידוח למים, לא יוצא היתר ללא קבלת אישור משרד הבריאות</p>

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א	ישמשו למעבר הולכי רגל, משולב עם כלי רכב, תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	

4.3	שם ייעוד: נחל
4.3.1	שימושים
א	כל פעולה שמטרתה לשמור על תפקודו התקיין של הנחל: עבודות ייצוב, פיתוח נופי, הקמת מעברים וגשרים, קווי תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	בתחום הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל ודרכי תחזוקה לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל. אין לעשות כל פעולה ביעוד זה, אלא באישור בכתב של רשות הניקוז קישון.

4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
א	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחנייה
4.4.2	הוראות
א	אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך

4.5	שם ייעוד: שצ"פ
4.5.1	שימושים
א	ישמש לגנים, משחקי ילדים, תחנות טרנספורמציה
4.5.2	הוראות
א	עתיקות
	בתחום תא שטח 200 יבוצע פיתוח זהיר בתאום עם רשות העתיקות ותוך שילוב הממצאים בפיתוח השצ"פ.
ב.	פיתוח הנחל
	תא שטח 501 יפותח בהתחשב במפורט בנספח הנופי לנחל- במדרגות מקבילות לקרקעית, שניתן להשתמש בהן. המדרגות העליונות יותאמו לשימושי פנאי ונופש.
ג.	הנחיות מיוחדות
	בשטח המסומן כשטח בעל הנחיות מיוחדות יש לפעול בהתאם לנספח הניקוז המאושר על ידי רשות הניקוז, ובהתאם לנספח הנופי לתכנית. מעל למדרגת 160 ס"מ יותוו דרכי שרות משני צידי תעלת הנחל שישמשו לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. הדרכים תקושרנה בגשרים להולכי רגל. בכניסות לשצ"פ ייבנו רחבות מרוצפות בהתחברות עם המדרגות בדרכים, להדגשת הכניסות לשטח הציבורי. בקרקעית התעלה ובמדרגות הנמוכות יש לשתול צמחי גדה נמוכים מקומיים, שלא יחסמו את זרימת המים באירועי הצפה.

4.6	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.6.1	שימושים	
א	ישמשו להקמת מתקנים הנדסיים ולמתקנים נלוים	
4.6.2	הוראות	
א	תא שטח 114 תא שטח 601	ישמש להקמת מתקן שאיבה לביוב ישמש להקמת בריכת אגירה למים ולכל השימושים המותרים בסעיף 12.2.1 לתמ"א 5-ב/34 תנאי למתן היתר בניה לבריכת אגירה יהיה צרוף תכנית בינוי ופיתוח לבקשה להיתר. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את האמצעים הנדרשים, אם קיימים, להגנה על הסביבה, באישור המשרד להגנת הסביבה, תתיחס להיבטי הבטיחות והבטחון ותקבע אמצעים למיגון הבריכה וגידורה ככל שיידרש. על השטח למתקנים הנדסיים יחולו כל הוראות תמ"א 5-ב/34

4.7	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.7.1	שימושים	
א.	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965.	
4.7.2	הוראות	
א.		תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור- אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו.
ב.	רדיוס קידוח מים	ג. בתא שטח 302, בשטח הנמצא בתחום רדיוס הקידוח למים, לא יוצא היתר ללא קבלת אישור משרד הבריאות

4.8	שם ייעוד: מבני ציבור לחינוך	
4.8.1	שימושים	
א.	מיועד למבנים לצרכי חינוך בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965.	
4.8.2	הוראות	
א		תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור- אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו.
ג.	זיקת הנאה למעבר	זיקת ההנאה למעבר בתא שטח מס' 301 תשמש כגישה למתחם מתקנים הנדסיים לצורך טיפול ותפעול בריכת אגירה למים ותירשם בפנקס המקרקעין

4.9	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור משולב בשצ"פ	
4.9.1	שימושים	
א	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965, משולב בשטחים פתוחים. בתא שטח 303 המיועד ליעוד משולב מבני ציבור/שצ"פ יש להשאיר לפחות 40% משטח תא השטח כשטח פתוח. בתא שטח 304 יש להשאיר לפחות 50% משטח תא השטח כשטח פתוח	
4.9.2	הוראות	
א		תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור משולב בשצ"פ- אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו.
ב.	עתיקות	בתחום תא שטח 304 מצוייה גת עתיקה. שטח זה מיועד לתכנון ושימור ארכיאולוגי. יש לפתח את סביבת הגת כאתר עתיקות מונגש לציבור, בתאום עם רשות העתיקות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר) *		מספר קומות	גובה מובה (מטר)	תכנית תא השטח (%)	צפיפות ליונים (יח"ד/נטו) *	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	יעד
			מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שדות							עיקרי שדות					
4	3	3	לפי תשריט למגרשים הנשענים על דרכים. ליתרת המגרשים 4 מ'	3 קומות מעל קומות 4 עמודים או קומות+ יציאה לגג	12 מ' + 2.5 מ'	60%	6.5 יח"ד	-	120%	-	10%	110%	100,101,102,103,104,105,107,108,110,111,160,115,112,116,117,118,119,198	400 מ"ר	מגורים כ"י	
5	5	5	5	3	13 מ'	45%	-	-	135%	-	35%	100%	300,301,305,302	1000 מ"ר או כפי הקיים	מבני ציבור/ מבני חינוך	
4	4	4	4	1	3 מ'	5%	-	-	5%	-	-	5%	200,201,202,204,206,207,212,213,214,215,216,217,218,219,220,221,223,224	200	שצ"פ	
5	5	5	5	3	13 מ'	30%	-	-	80%	-	20%	60%	400	1000 מ"ר או כפי הקיים.	משולב מבני ציבור + שצ"פ	
3	3	3	4	1	7 מ'	20%	-	-	20%	-	-	20%	600,601	400	מתקנים תודסיים	
4	4	4	5	3	13 מ'	60%	-	-	120%	-	30%	90%	700,701	1000 מ"ר	מסחרי	

* לא תתאפשר בנייה בשצ"פים המשמשים לשבילים ומעבר תשתיות וכאלה ששטחם קטן מ- 200 מ"ר
 ** יותרו 4 יח"ד לזוגם בהתאם לזכויות המוגדרות. בנוסף תותר יח"ד קטנה בשטח של עד 80 מ"ר למגרש ללא תוספת זכויות בניה.
 *** שטח מקסימלי עבור מגורים לבעלי מקצועות חפשיים- 30 מ"ר לכל יח"ד שגודלה מעל 80 מ"ר וזאת מתוך סך הזכויות לעוד לשימושים עיקריים
 **** קווי בנין יהיו לפי סעיף מבנים קיימים

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:
 - השלמת עבודות שדרוג של שני מאספים ראשיים מנקודת חיבור שפכי השכונה המוצעת אליהם ועד להתחברותם למאסף האזורי המשודרג.
 לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
 - השלמת עבודות הרחבה ושדרוג של המתקן לטיפול בשפכים אליו יחוברו שפכי השכונה המוצעת- מט"ש רנ"י ("הסוללים"). כושר הטיפול של המט"ש המשודרג לא יפחת מ- 11,000 מ"ק/יום והוא יפיק קולחים באיכות נדרשת עפ"י החוק. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

6.3 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובהתאם לתכנית המים המאושרת המהווה חלק מנספחי התכנית.
 בשטח הנמצא בתחום רדיוס קידוח למים לא יוצא היתר ללא אישור משרד הבריאות.

6.4 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 תנאי לקבלת היתר בניה- אישור רשות הניקוז לתכנון המפורט לרצועת נחל ציפורי.
 נספח הניקוז לתכנית זו הינו מחייב לעניין רוחב (25מ') רצועת נחל ציפורי ותוואי הנחל, המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות נטיעות בגדות נחלים. גודל המובל של נחל נדב נקבע בתכנית האב לניקוז ריינה, וגודלו מהווה תנאי מחייב לגבי תכנית זו.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

- בתחום התכנית אתרי עתיקות המוכרזים כדין: 3126/0 "ריינה" י"פ: 1091 עמ' 1383 מיום 18/05/1964 ויחולו עליו חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- כל עבודה בתחום השטח 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, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת 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.

מחיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
-	8.50 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
-	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
-		בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- * 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 עבודת 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⁾.
- 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.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי, ואשר קשור למגרש מבקש ההיתר.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

ב. מבנים אשר נמצאים ביעוד קרקע אשר אינו מאושר לבניית מבנים למגורים/מסחר, מיועדים להריסה.

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. תנאי להיתר לתשתיות- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

6.12 שמירה על עצים בוגרים

א. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה וכריתה.

הוראות בנוגע לעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

הוראות בנוגע לעצים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:1250, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם בקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, ומסמך חישוב פיזי נופי נדרש, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.

6.13 הנחיות נופיות

השצ"פ בתחום הנחל יפותח באופן שיאפשר להתאים את המדרגות העליונות של חתך הנחל לשימושי פנאי ונופש, בהתבסס על הנספח הנופי לתכנית.

מעל למדרגת 160 ס"מ יותוו דרכי שרות משני צידי תעלת הנחל שישמשו לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. הדרכים תקושרנה בגשרים להולכי רגל. בכניסות לשצ"פ ייבנו רחבות מרוצפות בהתחברות עם

המדרכות בדרכים, להדגשת הכניסות לשטח הציבורי. בכמה מקומות לאורך המדרגות העליונות של הנחל, מעבר לדרכי השירות, ובסמוך לרחבות הכניסה לשצי"פ - ימוקמו פינות ישיבה ויינטעו עצים מצלים. מתקני משחקים ימוקמו בהתאם למוצע בנספח הנופי. בקרקעית התעלה ובמדרגות הנמוכות יש לשתול צמחי גדה נמוכים מקומיים, שלא יחסמו את זרימת המים באירועי הצפה. עצי הזית הקיימים בשטח התכנית - יישמרו במקומם או יועתקו בתחום התכנית ככל שמתאפשר, חלקם יינטעו מחדש לאורך דרכים ובשצי"פים.

6.14 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי זרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.15 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתרי בנייה מכוחה של התכנית יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תקבע את מפלסי 0.00 של המגרש, מיקום חניות, התחברות לתשתיות וחתכים אופייניים.
- ב. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י בעלי היתר הבניה, המבוסס על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך בקני"מ 1:250 אשר תכלול, בין היתר, העמדת בניינים, מפלסי ה- +0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גדרות, קירות תומכים, חניות, מתקני תברואה וקווי ביוב וניקוז עקרוניים. הגבהים והגישות בתכנית הבינוי והפיתוח האמורה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.
- ד. כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה וניתן למצותם, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקני"מ 1:100. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.
- ה. תנאי לקבלת היתר בנייה - אישור רשות הניקוז לתכנון המפורט לרצועת נחל ציפורי.

6.16 מבנים קיימים

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:
 1. המבנה אינו תודר 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. ת"י 413 יחול על כל תוספת בנייה בשטח התכנית.

6.17 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבנים לצרכי ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני על פי חוק, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"י תקנות התכנון והבניה.

6.18 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי הוועדה המקומית תכנית איחוד וחלוקה בצרוף טבלאות איזון. תנאי למתן היתר בתחום התכנית יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית. לא ניתן יהיה לפצל את התכנית למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים.

6.19 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. 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.

6.20 חומרי חפירה ומילוי

1. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפונו על ידי מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר.
2. תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
3. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר

6.21 סילוק פסולת

- 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. פתרון פינוי האשפה הוא לאתר "תחנת מעבר לפסולת כפר כנא"
- פסולת בניין:** לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.
 2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.
 4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.
 5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס:

קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה
מגורים	לפחות 10 טון
מבנה ציבורי	לפחות 10 טון
מגורים ומסחר	לפחות 10 טון

6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.
7. הוראות נוספות למתקני אשפה:
 - נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו.
 - מתקן ניועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק
 - מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק.
 - המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.
 - בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.
 - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.
 - פחי האשפה/מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.


7 ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית איחוד וחלוקה בוועדה המקומית	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7 ו-19	
3	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ ריינה והועדה המקומית	
4	היתר בניה להקמת עד 30% מיח"ד המאושרות בתכנית	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו. אישור תכנית בינוי.
5	טופס 4	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים.
6	היתר בניה לאחר הקמת 30% ועד 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה
7	היתר בניה לאחר הקמת 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבני הציבור על פי פרוגרמה שתוכן על ידי המועצה המקומית

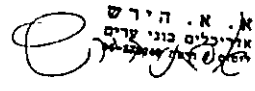
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

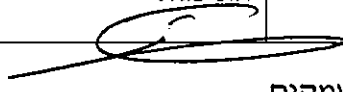
8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אדר' יוסף חביב	חתימה:	תאריך: 15/6/15
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית מבוא העמקים		מספר תאגיד:

אדר' יוסף חביב
מהנדס תועדה
שיון מס' 36697

עורך התוכנית	שם: א.א. הירש אדריכלים	חתימה:	תאריך: 15.06.15
	תאגיד:		מספר תאגיד:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים

יזם בפועל	שם: אדר' יוסף חביב	חתימה:	תאריך: 15/6/15
	תאגיד: ועדה מקומית מבוא העמקים		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: