

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0273367

הזנת תוואי דרך-רינה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
 אישור תכנית מס' 257-0273367
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 20160005 מיום 18/5/16
 ד"ר פאול דאוד
 סמנכ"ל לתכנון
 לתכנון מבוא העמקים

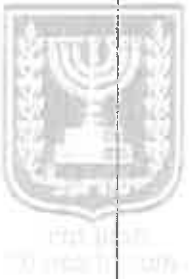
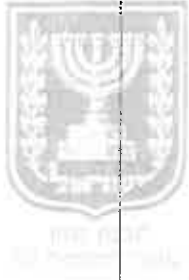
הודעה על אישור תכנית מס' 257-0273367
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 745
 מיום 19/9/16

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות ברארין 23/9/16



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הזזת תוואי דרך מספר 17 תוך שמירה על שטחי היעודים, ומסדירה קווי בניין לבתים קיימים בתחום חלקה מספר 29 בגוש 17527 ברינה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית הזזת תוואי דרך-רינה

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0273367

1.2 שטח התכנית 7.149 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
229860	קואורדינאטה X	
735680	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רינה - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מזרחית רינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17527	מוסדר	חלק		29

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

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
27/09/2005	4313	5441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12180 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12180
11/09/2007	4374	5717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15263 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15263

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		מועתז כילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא			מועתז כילאני		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה בחסכמת בעלים- תקנות איחוד וחלוקה 2009 - טופס 2 (תקנה 5)	08/07/2016	מועתז כילאני	04/07/2016		1:1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה	24/07/2016	מועתז כילאני	16/11/2015	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	24/07/2016	מועתז כילאני	01/11/2014	1	1:250	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



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
פרטי	כרים איוב	כרים איוב			ריינה	(1)		04-6570303	04-6468243

חציה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 792.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כרים איוב			ריינה	(1)		04-6570303	04-6468243	

(1) כתובת: ת.ד. 792.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גמיל איוב			ריינה	(1)		04-6570303	04-6468243	
בעלים	חנא איוב			ריינה	(1)		04-6570303	04-6468243	
בעלים	יוסף איוב			ריינה	(1)		04-6570303	04-6468243	
בעלים	כרים איוב			ריינה	(1)		04-6570303	04-6468243	
בעלים	מוסא איוב			ריינה	(1)		04-6570303	04-6468243	
בעלים	נעים איוב			ריינה	(1)		04-6570303	04-6468243	

(1) כתובת: ת.ד. 792.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mouataz@net vision.net.il	04-6468243	04-6468243		ראדי אלח'ארגי) (1	יפיע	מועתו כלאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	112978	מועתו כלאני	עורך ראשי	M.Sc
mouataz@net vision.net.il	04-6468243	04-6468243		ראדי אלח'ארגי) (1	יפיע	מועתו כלאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	1076	מועתו כלאני	מודד	B.Sc
mouataz@net vision.net.il	04-6468243	04-6468243		ראדי אלח'ארגי) (1	יפיע	מועתו כלאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	3561039	מועתו כלאני	יועץ תחבורה	M.Sc

(1) כתובת: כפר יפיע, רחוב ואדי אלח'ארגי, ת.ד. 304, מיקוד 16955.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הזזת תוואי דרך מספר 17 תוך שמירה על שטחי היעודים - רינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מדרך מאושרת למגורים ב

שינוי ייעוד ממגורים א לדרך

הסדרת קווי בניין

הסדרת תנועה בהתאם

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		7.149	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,562	5,562
הערות		מפורט	מתארי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	201, 200
מגורים ב'	301, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	201
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,587	22.20
מגורים א	5,562	77.80
סה"כ	7,149	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,182.04	16.62
דרך מוצעת	396.99	5.58
מגורים ב'	5,532.61	77.80
סה"כ	7,111.64	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך / מסילה לביטול	356.75

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי תכנית ג/5249 המאושרת מגורים א'	
הוראות	4.1.2
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
לפי תכנית גנ/15263 המאושרת	
הוראות	4.2.2
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
לפי תכנית גנ/15263 המאושרת	
הוראות	4.3.2



6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל שאר ההוראות תהיינה על פי ג/5249 המאושרת.
6.2	עיצוב אדריכלי לבקשה להיתר הבניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', לאשור הועדה המקומית.
6.3	עתיקות כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.
6.4	חניה 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.
6.5	חלוקה ו/ או רישום תנאי למתן היתר בניה - אישור תשריט / תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית.
6.6	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. 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. 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. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.50 מ' - 8.50 מ' - 5.00 מ' - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' - 20.00 מ' - 9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>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.</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>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בנית, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ותדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים ותדירים.</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>

<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.10 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריחוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פיתוח תשתית</p> <p>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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 חומרי הפירה ומילוי</p> <p>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, תנאיו ואגרות) התש"ל ? 1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס :</p> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי בנייה רגילה למגורים לפחות 10 טון בניה ציבורית ומשרדים לפחות 10 טון מבחר ותעשייה לפחות 6 טון</p>	<p>6.13</p>

6.14	מבנים קיימים
	<p>א. 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.</p> <p>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.</p> <p>3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>

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

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

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

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

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: כרים איוב	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	כרם איוב	בעלים	29/7/16
שם ומספר תאגיד:	כרם איוב	בעלים	חתימה:
כרם איוב	54462478	כרם איוב	
יזם	שם: כרים איוב	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	כרים איוב	בעלים	29/7/16
שם ומספר תאגיד:	כרים איוב	בעלים	חתימה:
כרים איוב	54462478	כרים איוב	
בעל עניין בקרקע	שם: גמיל איוב	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	גמיל איוב	בעלים	31.07.16
שם ומספר תאגיד:	גמיל איוב	בעלים	חתימה:
גמיל איוב	54462478	גמיל איוב	
בעל עניין בקרקע	שם: חנא איוב	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	חנא איוב	בעלים	29.7.2016
שם ומספר תאגיד:	חנא איוב	בעלים	חתימה:
חנא איוב	54462478	חנא איוב	
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף איוב	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	יוסף איוב	בעלים	31/7/16
שם ומספר תאגיד:	יוסף איוב	בעלים	חתימה:
יוסף איוב	54462478	יוסף איוב	
בעל עניין בקרקע	שם: כרים איוב	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	כרים איוב	בעלים	31.7.16
שם ומספר תאגיד:	כרים איוב	בעלים	חתימה:
כרים איוב	54462478	כרים איוב	
בעל עניין בקרקע	שם: מוסא איוב	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	מוסא איוב	בעלים	31.7.16
שם ומספר תאגיד:	מוסא איוב	בעלים	חתימה:
מוסא איוב	54462478	מוסא איוב	
בעל עניין בקרקע	שם: נעים איוב	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	נעים איוב	בעלים	31.7.16
שם ומספר תאגיד:	נעים איוב	בעלים	חתימה:
נעים איוב	54462478	נעים איוב	
עורך התכנית	שם: מועתז כילאני	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	מועתז כילאני	עורך ראשי	31/07/2016
שם ומספר תאגיד:	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	חתימה:	

M.Sc מועתז כילאני
 מהנדס אזרחי מ.ר. 112978
 מודד מוסמך מ.ר. 1076
 מהנדס תחבורה רשוי 3561039

